

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau des Kölnischen Stadtmuseums und des Studiengebäudes für das Römisch-Germanische Museum im Rahmen des Neubaus Historische Mitte

Hier: Erweiterter Planungsbeschluss auf der Basis der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs des Büros Staab Architekten, erster Preisträger des Realisierungswettbewerbs

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	17.04.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	19.04.2018
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	23.04.2018
Bauausschuss	23.04.2018
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	23.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018
Finanzausschuss	30.04.2018
Rat	03.05.2018

Inhalt

Beschlussvorlage.....	1
Betreff.....	1
Beschlussorgan.....	1
A - Beschluss:	3
A.I Planung	3
A.II Organisationsform für die Projektpartnerschaft	4
A.III Nachnutzungskonzept Zeughaus und Alte Wache.....	5
A.IV Zukünftige Betriebskosten	5
A.V Kosten- und Terminsicherheit sowie Nachhaltigkeit.....	6
A.VI Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
A.VII Stelleneinrichtungen und -verlängerungen.....	6
A.VIII Provisorische Herrichtung des Kölnischen Stadtmuseums	7
A.IX Interimsplanung Römisch-Germanisches Museum.....	7
B - Beschlussalternative	8
B.I Planung	8
B.II Kölnisches Stadtmuseum	8

B.III	Studiengebäude Römisch-Germanisches Museum	9
B.IV	„Verlorene“ Kosten	9
B.V	Beendigung der Wirksamkeit der Grundlagenvereinbarung	9
B.VI	Provisorische Herrichtung des Kölnischen Stadtmuseums	9
B.VII	Planung des räumlichen Interims für das Kölnische Stadtmuseum.....	10
B.VIII	Interimsplanung Römisch-Germanisches Museum	10
B.IX	Stelleneinrichtungen und -verlängerungen	10
	Haushaltsmäßige Auswirkungen	11
	Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr: 2020
		11
	Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:
		11
	Einsparungen: ab Haushaltsjahr:	11
	Begründung zum Beschlussvorschlag Vorangestellte Zusammenfassung	11
	Ausführliche Begründung zum Beschlussvorschlag:	15
I.	Planungsstand Neubau:	15
1.	Darlegung des Sachstands	15
2.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs und der Grobkostenschätzung (Staab Architekten).....	16
II.	Kosten- und Termingegenüberstellung sowie Nutzwertanalyse	17
1.	Definition der untersuchten Varianten	17
2.	Kostengegenüberstellung der Varianten Neubau und Sanierung	19
3.	Termingegenüberstellung der Varianten Neubau und Sanierung	20
4.	Projektrisiken der Varianten Neubau und Sanierung	21
5.	Bewertung der Qualitäten der Varianten Neubau und Sanierung mittels Nutzwertanalyse	21
III.	Fazit aus der Auswertung der wesentlichen aktuellen Rahmenbedingungen	29
IV.	Empfehlung der Verwaltung	30
V.	Organisationsform für die Projektpartnerschaft	31
VI.	Ausblick auf das Nachnutzungskonzept	32
VII.	Stelleneinrichtungen und -verlängerungen	33
VIII.	Provisorische Herrichtung des KSM	35
IX.	Interimsplanung Studiengebäude RGM	35
X.	Zukünftige Betriebskosten	36
XI.	Öffentlichkeitsbeteiligung	36
XII.	Kosten- und Terminalsicherheit sowie Nachhaltigkeit bei der Projekt-durchführung	36
XIII.	Finanzierung	39
	Anlagenverzeichnis	39

A - Beschluss:

A.I Planung

1. Der Rat nimmt den durch das Büro Staab Architekten, erster Preisträger des 2016 durchgeführten europaweiten Realisierungswettbewerbs, weiterentwickelten und überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zur Kenntnis. In der vorliegenden Überarbeitung wurden
 - die Empfehlungen des Preisgerichts berücksichtigt,
 - die Wettbewerbsidee vertieft auf die Belange der Nutzer abgestimmt,
 - bauliche Risiken reduziert und
 - die Schnittstellen zu Dritten minimiert.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 100 bis 700 gemäß DIN 276) für den städtischen Anteil der Neubaumaßnahme Historische Mitte derzeit auf circa **115.130.000 Euro** prognostiziert werden.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung in Erweiterung seines Beschlusses 1301/2015 mit der Planungsaufnahme zum Neubau des Kölnischen Stadtmuseums (KSM) und des Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums (RGM) im Rahmen des gemeinsam mit der Hohen Domkirche durchzuführenden Neubauprojekts Historische Mitte bis einschließlich Entwurfsplanung (Leistungsphase 3). Grundlage hierfür ist der überarbeitete und weiterentwickelte Wettbewerbsentwurf des Büros Staab Architekten.

Der Rat hebt damit seinen Beschluss 2648/2011 zur Sanierung und Erweiterung des Kölnischen Stadtmuseums auf. Weiterhin hebt der Rat seinen Beschluss 1506/2011 im Punkte der Sanierung des Verwaltungsgebäudes des Römisch-Germanischen Museums auf (siehe Beschluss 2983/2017 Sanierung Römisch-Germanisches Museum).

Der Rat bekräftigt damit die Gültigkeit der Grundlagenvereinbarung, die die Hohe Domkirche und die Stadt Köln am 16.06.2016 geschlossen haben. Hiernach erfolgt die vergaberechtskonforme Beauftragung des Preisträgers bis einschließlich Entwurfsplanung einvernehmlich zwischen der Hohen Domkirche zu Köln und der Stadt Köln. Nach Vorlage der Entwurfsplanung entscheiden der Rat der Stadt Köln und das Metropolitankapitel der Hohen Domkirche zu Köln als jeweils zuständige Gremien über eine Fortsetzung des partnerschaftlichen Projekts.

Der Rat bewilligt die bis zur Vorlage der Entwurfsplanung erforderlichen Planungsmittel in Höhe von circa **5.400.000 Euro** brutto und beschließt gleichzeitig die Freigabe dieser investiven Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0408 – Kölnisches Stadtmuseum.

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.

4. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planungsaufnahme der für das Neubauprojekt erforderlichen Leitungsumlegungen im Bereich der Straße Am Hof und am Kurt-Hackenberg-Platz bis einschließlich Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) als vorgezogene Maßnahme. Die Planungs- und Ausführungskosten für die Leitungsumlegungen sind in den prognostizierten Bruttogesamtbaukosten enthalten.

Der Rat bewilligt die bis zur Vorlage der Ausführungsplanung für die Leitungsverlegung zusätzlich erforderlichen Planungsmittel für die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) und 5 (Ausführungsplanung) in Höhe von circa **290.000** Euro brutto.

Das Ergebnis der Ausführungsplanung ist dem Rat zum gesonderten Beschluss über die Ausschreibung und Ausführung der Leitungsumlegungen vorzulegen.

A.II Organisationsform für die Projektpartnerschaft

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, eine Bauherrengemeinschaft mit der Hohen Domkirche zu Köln zu gründen. Die Bauherrengemeinschaft soll in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf der Grundlage einer Gesellschaftsvereinbarung mit der Hohen Domkirche gegründet werden. Hierbei sind folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Die Zusammenarbeit in der GbR beschränkt sich auf die Punkte, die sinnvollerweise nur zusammen durchgeführt werden können.
- Die Gesellschaft soll eine eigene Geschäftsführung und einen Beirat besitzen. Die städtischen Vertreter im Beirat sollen vom Rat der Stadt Köln analog zu dem Verfahren in den kommunalen Aufsichtsräten ernannt werden.
- Sämtliche Kompetenzen zur Durchführung des Bauprojekts sind soweit wie rechtlich zulässig auf die GbR zu übertragen.
- Die Entscheidungsfindung zwischen den Bauherrinnen erfolgt grundsätzlich einstimmig.

Die Verwaltung wird dem Rat die mit der Hohen Domkirche ausverhandelte Gesellschaftsvereinbarung zur Beschlussfassung vorlegen. Die Gesellschaftsgründung ist nach Bedarf durch eine externe Rechtsberatung zu begleiten. Sollten der beabsichtigten Gesellschaftsgründung rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, wird die Verwaltung den Rat unverzüglich unterrichten.

Der Rat bewilligt die Bereitstellung der für diese Prüfung erforderlichen konsumtiven Mittel in Höhe von circa **250.000** Euro im Teilplan 0110 - Controlling, Finanzsteuerung und Rechnungswesen.

2. Der Rat beschließt, bis zur Arbeitsaufnahme der zu gründenden Bauherrinnengemeinschaft eine vorberatende „Lenkungscommission Neubau Historische Mitte“ zu installieren. In der Lenkungscommission sind alle im Bauausschuss, Ausschuss Kunst und Kultur oder Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft stimmberechtigten Fraktionen mit je einem Mitglied vertreten. Die Lenkungscommission tagt regelmäßig.

Die Verwaltung erstattet der Lenkungscommission Bericht über den Fortgang des Projekts. Eine Berichterstattung in weiteren Ratsgremien kann durch diese gezielte und effektive Einbindung der Lenkungscommission und der damit einhergehenden Information der Fraktionen entfallen. Die beschlussfassende Vorberatung der zu beteiligten Gremien bei Beschlussvorlagen bleibt davon unberührt.

A.III Nachnutzungskonzept Zeughaus und Alte Wache

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Voruntersuchungen zum Zustand und zu den Entwicklungspotenzialen des denkmalgeschützten Zeughauses inklusive der Alten Wache und der benachbarten, derzeit als Parkplatz genutzten Fläche durchzuführen. Weiter ist abzuklären, ob eine rentierliche Folgenutzung durch eine städtische Dienststelle möglich ist beziehungsweise ob es potenzielle Nutzer seitens des Landschaftsverband Rheinland, des Landes, des Bundes oder einer renommierten Kultureinrichtung gibt.

Das Ergebnis der Voruntersuchungen zum Zustand und zu den Entwicklungspotenzialen des Areals „Zeughaus und Alte Wache“ ist dem Rat gemeinsam mit der Vorlage zum Baubeschluss zum Neubau Historische Mitte vorzulegen.

Die Verwaltung stellt darüber hinaus sicher, dass zum Zeitpunkt, an dem der Umzug des Kölnischen Stadtmuseums terminlich und damit die Verfügbarkeit des Zeughauses und der Alten Wache tatsächlich feststehen, verbindliche Verhandlungen mit den obengenannten Einrichtungen beziehungsweise Trägern geführt werden können.

Sofern eine Folgenutzung durch die Stadt oder eine der genannten Einrichtungen und Träger nicht möglich ist, wird eine Konzeptausschreibung unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte durchgeführt:

- stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Nutzung,
- keine zusätzliche Belastung für den städtischen Haushalt sowie
- keine Veräußerung des Eigentums, vielmehr Besitzüberlassung durch Bestellung eines Erbbaurechts.

A.IV Zukünftige Betriebskosten

Weiterhin beauftragt der Rat die Verwaltung mit der Berechnung der zukünftig entstehenden Betriebskosten für das Studiengebäude des RGM und das KSM auf der Basis der fertiggestellten Entwurfsplanung. Das Ergebnis der Betriebskostenberechnung ist dem Rat mit der Vorlage zum Baubeschluss vorzulegen.

A.V Kosten- und Termsicherheit sowie Nachhaltigkeit

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Projektstruktur zu schaffen, die zu einer größtmöglichen Kosten- und Termsicherheit sowie Nachhaltigkeit des Projekts führt. Hierbei sind die Empfehlungen der Reformkommission für Großprojekte sowie die Empfehlungen für künftige Großprojekte aus dem Gutachten der Kanzlei Hecker Werner Himmelreich zur

Prüfung der Störungen des Projekts Sanierung Bühnen Köln zu berücksichtigen. Bereits während der Planung ist eine laufende Kontrolle der Planungsergebnisse bezüglich der Kosten, Termine und Qualitäten zu installieren. Die im Begründungsteil unter **XII.** aufgeführten Vorschläge der Gebäudewirtschaft zur Sicherstellung der Kosten-, Qualitäts- und Terminziele sind umzusetzen. Notwendige Ausgaben für die Durchführung dieser Maßnahmen wurden in die Kostenprognose einkalkuliert.

A.VI Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung für das Projekt in einer geeigneten Form, zum Beispiel über eine Internetpräsenz des Projekts, mittels einer Informationsstelle oder eines Informationspavillons oder über andere geeignete Formen sicherzustellen.

Die hierfür bis zum Baubeschluss benötigten Mittel in Höhe von ca. **100.000** Euro werden über die obengenannten Planungsmittel bereitgestellt. Die Kosten für die Öffentlichkeitsbeteiligung während des gesamten Projekts wurden in der prognostizierten Kostenannahme für das Projekt innerhalb der Kostengruppe 700, Baunebenkosten, berücksichtigt.

A.VII Stelleneinrichtungen und -verlängerungen

Der Rat beschließt aufgrund der fortgeschriebenen Projektterminprognose und in Fortführung des Ratsbeschlusses 1301/2015 folgende Veränderungen zum Stellenplan 2019. Die Finanzierungen und Befristungen werden aufgrund der fortgeschriebenen Projektterminprognose bis 2024 beziehungsweise 2028 verlängert.

A) Gebäudewirtschaft:

Bereitstellung einer zusätzlichen Stelle als technische Projektassistenz (1,0 Techniker/in, staatlich geprüft), Entgeltgruppe 9b TVöD-T (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst), für die Gesamtprojektleitung (abgestellt nur für dieses Projekt). Dieser Mehrbedarf kann über eine bereits vorhandene Stelle gedeckt werden.

B) Römisch-Germanisches Museum:

Verlängerung der bisher bis zum 30.06.2020 befristet eingerichteten Wissenschaftlerstelle im Römisch-Germanischen Museum (1,0 Verwaltungsbeschäftigte/r Entgeltgruppe 13, Fallgruppe 1, TVöD beziehungsweise ehemals Vergütungsgruppe II, Fallgruppe 1a, Bundesangestelltentarif) bis zum 30.03.2024

C) Kölnisches Stadtmuseum:

Einrichtung einer Wissenschaftlerstelle im Kölnischen Stadtmuseum (1,0 Verwaltungsbeschäftigte/r Entgeltgruppe 13, Fallgruppe 1, TVöD beziehungsweise ehemals Vergütungsgruppe II, Fallgruppe 1a, Bundesangestelltentarif) befristet bis zum 30.06.2028 (ursprünglich geplant bis 30.06.2020)

Für die Stellenbesetzung zum 01.01.2019 werden – soweit erforderlich – verwaltungsinterne Stellenverrechnungen zur Verfügung gestellt.

A.VIII Provisorische Herrichtung des Kölnischen Stadtmuseums

Sofortmaßnahmen

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das KSM einer umgehenden provisorischen Herrichtung bedarf, um die Präsentation der Dauerausstellung bis zum Einzug des Museums in die Historische Mitte sicherzustellen. Aufgrund eines großen Wasserschadens im Zeughaus in Juni 2017 musste die gesamte Dauerausstellung des KSM ausgelagert werden. Das Wasser hat beide Etagen der Dauerausstellung nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen. Sämtliche Böden, alle Vitrinen und ein großer Teil der Wände bedürfen der Wiederherstellung. Anschließend festgestellte Asbestbelastungen erhöhen zusätzlich den erforderlichen baulichen Sanierungsaufwand.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die zugehörige Planung und Umsetzung (nach Klärung der versicherungsrelevanten Fragestellungen) kurzfristig eine gesonderte Beschlussvorlage vorzulegen. Ziel ist es, den Betrieb des Kölnischen Stadtmuseums ohne nennenswerte Schließzeiten bis zur Fertigstellung der Historischen Mitte wieder aufzunehmen.

A.IX Interimsplanung Römisch-Germanisches Museum

Der Rat beauftragt die Verwaltung, im Zuge der Interimsplanung für das Museumsgebäude des RGM auch eine Interimsplanung für das aufgrund der Realisierung der Historischen Mitte abzubrechende Studiengebäude des RGM zu berücksichtigen und hierfür eine gesonderte Beschlussvorlage „Interimsplanung RGM gesamt“ vorzulegen. Die Interimsplanungen berücksichtigen dabei sowohl den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des RGM als auch den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Historischen Mitte.

B - Beschlussalternative

B.I Planung

1. Der Rat nimmt den durch das Büro Staab Architekten weiterentwickelten und überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt, das Projekt Neubau Historische Mitte nicht weiterzuverfolgen.
3. Der Rat beschließt, dass mit dieser Beschlussalternative die Beschlüsse 2648/2011 und 1506/2011 aufgehoben werden. Mit der Beschlussalternative wird der Beschluss 2983/2017 Sanierung des Römisch-Germanischen Museums fortgeführt.

B.II Kölnisches Stadtmuseum

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planungsaufnahme zur Generalsanierung des denkmalgeschützten Kölnischen Stadtmuseums (KSM) einschließlich Erweiterungsneubau auf der Basis des 2013 festgestellten Raumprogramms. Die unter Punkt III der Begründung genannten Nachteile, die sich gegenüber der Neubauvariante der Historischen Mitte bezüglich der Kosten, Termine und Qualitäten ergeben, werden in Kauf genommen.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276) der Generalsanierung des Kölnischen Stadtmuseums einschließlich Erweiterungsneubau derzeit auf circa **93.140.000** Euro geschätzt werden.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die Generalsanierung und Erweiterung des KSM am heutigen Standort einen europaweiten architektonischen Realisierungswettbewerb vorzubereiten und durchzuführen sowie anschließend einen der Preisträger mit der Planung bis einschließlich Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) zu beauftragen

Der Rat bewilligt die zur Durchführung des Realisierungswettbewerbs erforderlichen Mittel in Höhe von circa **550.000** Euro brutto und beauftragt die Verwaltung mit der Veranschlagung im Teilergebnisplan 0408 zum Haushaltsplan 2019. Zudem bewilligt der Rat die bis zur Vorlage der Entwurfsplanung erforderlichen Planungsmittel in Höhe von circa **4.270.000** Euro brutto. Diese Mittel werden zum Haushaltsplan 2019 im Teilfinanzplan 0408 veranschlagt.

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.

B.III Studiengebäude Römisch-Germanisches Museum

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planungsaufnahme zur Generalsanierung des denkmalgeschützten Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums (RGM) mit Anbindung an das Römische Hafentor bis einschließlich Entwurfsplanung (Leistungsphase 3).

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276) der Generalsanierung des Studiengebäudes derzeit auf circa **25.910.000** Euro geschätzt werden.

Der Rat bewilligt die bis zur Vorlage der Entwurfsplanung erforderlichen Planungsmittel in Höhe von circa **1.180.000** Euro brutto und beschließt gleichzeitig die Bereitstellung und Freigabe dieser investiven Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0403 – Römisch-Germanisches Museum.

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.

B.IV „Verlorene“ Kosten

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass bisher für die Planungen zum Neubau der Historischen Mitte einschließlich der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des architektonischen Realisierungswettbewerbs Kosten in Höhe von **970.000** Euro brutto verausgabt wurden.

B.V Beendigung der Wirksamkeit der Grundlagenvereinbarung

Der Rat verzichtet auf weitere Planungen zum Neubau der Historischen Mitte und beschließt, das Kooperationsprojekt mit der Hohen Domkirche gemäß Nummer 4 der Grundlagenvereinbarung vom 16.06.2016 zu beenden. Die Grundlagenvereinbarung verliert zeitgleich ihre Wirksamkeit.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Hohe Domkirche das Kurienhaus am bestehenden Standort neu errichten wird und für diesen dringend erforderlichen Neubau eine eigene Planung erstellen wird.

B.VI Provisorische Herrichtung des Kölnischen Stadtmuseums

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das KSM einer umgehenden provisorischen Herrichtung bedarf, um die Präsentation der Dauerausstellung sicherzustellen. Aufgrund eines großen Wasserschadens im Zeughaus in Juni 2017 musste die gesamte Dauerausstellung des KSM ausgelagert werden. Das Wasser hat beide Etagen der

Dauerausstellung nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen. Sämtliche Böden, alle Vitrinen und ein großer Teil der Wände bedürfen der Wiederherstellung. Anschließend festgestellte Asbestbelastungen erhöhen zusätzlich den erforderlichen baulichen Sanierungsaufwand.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die zugehörige Planung und Umsetzung (nach Klärung der versicherungsrelevanten Fragestellungen) kurzfristig eine gesonderte Beschlussvorlage vorzulegen. Ziel ist es, den Betrieb des Kölnischen Stadtmuseums an einem geeigneten Standort so bald wie möglich wieder aufzunehmen.

B.VII Planung des räumlichen Interims für das Kölnische Stadtmuseum

(Überbrückung der Bauzeit)

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass es zusätzlich zur provisorischen Herrichtung der Dauerausstellung eines räumlichen Interims für die Dauer der Baumaßnahme „Generalsanierung und Erweiterung KSM“ bedarf. Die Verwaltung wird die hierfür erforderlichen Kosten ermitteln und dem Rat den daraus resultierenden Mittelbedarf gemeinsam mit der oben genannten gesonderten Beschlussvorlage für die provisorische Herrichtung des Kölnischen Stadtmuseums vorlegen.

B.VIII Interimsplanung Römisch-Germanisches Museum

Der Rat beauftragt die Verwaltung, im Zuge der Interimsplanung für das Museumsgebäude des RGM auch eine Interimsplanung für das aufgrund der Generalsanierung zu räumende Studiengebäude des RGM zu berücksichtigen und hierfür eine gesonderte Beschlussvorlage vorzulegen. Die Interimsplanungen berücksichtigen dabei sowohl den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des RGM als auch den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des Studiengebäudes des RGM.

B.IX Stelleneinrichtungen und -verlängerungen

Die unter Punkt **VII** im Begründungsteil beschriebenen Stelleneinrichtungen, die im Rahmen des Beschlussvorschlags (**A.VII**) erforderlich werden, werden in Gänze ebenso benötigt, sofern ein Beschluss über die obenstehende Beschlussalternative erfolgt. Sie werden daher deckungsgleich übernommen und zum Stellenplan 2019 berücksichtigt.

Da zwei separate Generalsanierungsprojekte einen höheren Aufwand erzeugen, müssten darüber hinaus kurzfristig zusätzliche Stellen bereitgestellt und besetzt werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	5,4 Mio. €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>250.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	<u>2020</u>
a) Personalaufwendungen		<u>78.400</u> €
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 zum Beschlussvorschlag**Vorangestellte Zusammenfassung**

Der folgenden ausführlichen Begründung mit ihren umfangreichen Erläuterungen und Ergebnissen, die in Summe eine fundierte Entscheidungsbasis für den Rat der Stadt Köln bilden, wird diese kurze Zusammenfassung vorangestellt.

Ergebnis der Auswertung als Grundlage für den Beschlussvorschlag

Die Auswertung der aktuellen Rahmenbedingungen hat ergeben, dass der Neubau schneller zu realisieren ist, dass der Gesamtfinanzierungsaufwand für den Neubau geringer ist und dass der qualitative Nutzwert der Neubauvariante um die Hälfte höher liegt als der Nutzwert der Sanierungsvariante.

Außerdem kann mit dem Neubau die historische Chance ergriffen werden, gemeinsam mit der Hohen Domkirche, die sich weiterhin überzeugt zum Gemeinschaftsprojekt bekennt, eine umfassende und der Stadt angemessene Darstellung ihrer mehr als 2000jährigen Geschichte am Roncalliplatz zu ermöglichen.

Daher schlägt die Verwaltung vor:

**den Beschluss über die Planungsaufnahme für den
Neubau der Historischen Mitte**

Folgende Arbeitsergebnisse werden dem Beschlussvorschlag zugrunde gelegt:

Der Wettbewerbsentwurf wurde überarbeitet und wird nun mit wesentlichen Verbesserungen vorgelegt.

- Reduzierung der baulichen und damit terminlichen Risiken
- Reduzierung der Eingriffe in die Tiefgarage auf ein Minimum
- Verringerung der Eingriffe in das RGM auf ein Minimum
- Verringerung der Gebäudekubatur des KSM
- Überarbeitung der Fassadengestaltung
- Optimierung der Grundrisse und der funktionalen Raumorganisation der Häuser unter Berücksichtigung der Realteilbarkeit

Die Rahmenbedingungen eines Projekts - die Kostenprognose, die Terminprognose und die Bewertung der Projektqualitäten - wurden für zwei Varianten aktuell und unter Zugrundelegung der später näher erläuterten Grundlagen untersucht, die Ergebnisse wurden verglichen:

- Variante A: Neubau Historische Mitte und
- Variante B: Sanierung des Kölnischen Stadtmuseums mit Erweiterungsbau und Sanierung des Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums mit Anbindung an das Römische Hafentor

Der aktuelle Vergleich liegt nun zur weiteren Beschlussfassung vor:

Kostenprognose der Varianten

Bruttogesamtbaukosten Neubau (städtischer Anteil): **circa 107.8 Mio. Euro**
Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276

Bruttokosten Kostengruppe 100 Neubau (Errichtung Erbbaurecht, Pachtzins): **circa 1,3 Mio. Euro**

Bruttogesamtprojektkosten Neubau (städtischer Anteil): **circa 116,3 Mio. Euro**
mit allen zu diesem Variantenvergleich gehörenden Posten

Bruttogesamtbaukosten Sanierung des Bestands: **circa 119,1 Mio. Euro**
Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276

Bruttogesamtprojektkosten Sanierung des Bestands: **circa 125,4 Mio. Euro**
mit allen zu diesem Variantenvergleich gehörenden Posten

Kostenart	zutreffend für A oder B	Historische Mitte (A)	Beschlussalternative (B)
Historische Mitte Grunderwerb, etc. Kostengruppe 100: Errichtung Erbbaurecht, Pachtzins	A	1.300.000 €	0 €
Historische Mitte Gesamtbaukosten Kostengruppen 200-700: incl. Herrichten und Erschließen, Planung, GU-Zuschlag, Risiko-Zuschlag, Bauindex, etc.	A	107.800.000 €	0 €
Interim Studienhaus RGM Der Flächenbedarf des Studienhauses kann in der Interimslösung RGM gesamt abgebildet werden	A		
Gemeinsame Organisationsform GbR: Vorbereitung der Gründung einer GbR mit der Hohen Domkirche und der Stadt Köln als Gesellschafterinnen (ext. Vertragsmanagement)	A	250.000 €	0 €
Bisherige Kosten für das Projekt Historische Mitte Wettbewerb und verausgabte Planungsmittel, im Fall der Beschlussalternative: Verlorene Kosten	A B	970.000 €	970.000 €
Bauzeitinsen Berechnung über die Bauzeit und die Baukosten	A B	6.000.000 €	6.300.000 €
Interim KSM (Miete) Im Fall der Generalsanierung und Erweiterung des KSM gemäß Beschlussalternative wird ein Interim für die Bauzeit benötigt.	B	0 €	4.300.000 €
Sanierung Studienhaus RGM Erforderlich im Falle der Beschlussalternative; Gesamtbaukosten: Kostengruppen 200-700, einschließlich Anbindung des Hafentors	B	0 €	24.200.000 €
Generalsanierung KSM und Erweiterung Erforderlich im Falle der Beschlussalternative; Gesamtbaukosten: Kostengruppen 200-700	B	0 €	88.600.000 €
Wettbewerb KSM Erforderlich im Falle der Beschlussalternative; europaweiter Realisierungswettbewerb "Generalsanierung und Erweiterung KSM"	B	0 €	550.000 €
Sanierung Römische Stadtmauer Im Fall der Generalsanierung + Erweiterung des KSM zwingend erforderlich	B	0 €	500.000 €
		116.300.000 €	125.400.000 €
Durch Rundungen entstehen Abweichungen in der Addition			

Gegenüberstellung der Varianten mit den zum Vergleich gehörenden Posten

Terminprognose der Varianten

Baubeschluss Neubau: **Frühjahr 2020**
Fertigstellung der Häuser: **ca. 6,5 Jahre nach Baubeschluss**
Eröffnung Neubau: **1 Jahr nach Fertigstellung der Häuser**

Baubeschluss Sanierung und Erweiterung: **Frühjahr 2022**
Fertigstellung der Häuser: **ca. 5,5 Jahre nach Baubeschluss**
Wiedereröffnung nach Sanierung und Erweiterung des KSM: **1 Jahr nach Fertigstellung der Häuser**

Qualitäten der Varianten Neubau und Sanierung als Ergebnis einer methodischen Nutzwertanalyse

Der Nutzwert des Neubauprojekts liegt um die Hälfte höher als der der Sanierungsvariante.

Qualität und damit Nutzwert des Neubaus:

1000 von 1000 möglichen Punkten, **100 % der gewünschten Qualitäten** werden erfüllt.

Qualität und damit Nutzwert der Sanierungsmaßnahmen:

657 von 1000 möglichen Punkten, **66 % der gewünschten Qualitäten** werden erfüllt.

Ausführliche Begründung zum Beschlussvorschlag:

I. Planungsstand Neubau:

1. Darlegung des Sachstands

Grundlagenvereinbarung und Realisierungswettbewerb

Nach dem Ratsbeschluss 1301/2015 wurde 2016 die Grundlagenvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Hohen Domkirche (HDK) zum Gemeinschaftsprojekt Historische Mitte geschlossen (siehe **Anlage 14**).

Ebenfalls 2016 wurde der architektonische Realisierungswettbewerb für den Neubau der Historischen Mitte durchgeführt. Das Büro Staab Architekten aus Berlin war sowohl erster Preisträger des Wettbewerbs als auch Erstplatziertes im Verhandlungsverfahren, welches zum Abschluss des Vergabeverfahrens durchgeführt wurde.

Die Neubaumaßnahme umfasst den Neubau des Kurienhauses der Hohen Domkirche, des Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums (RGM) und des Kölnischen Stadtmuseums (KSM) in Neukonzeption am historischen Ort Roncalliplatz. Hiermit kann eine umfassende und der Stadt angemessene Darstellung der gesamten, mehr als 2000jährigen einzigartigen Geschichte Kölns verwirklicht werden, die an einem Ort, in Kooperation mit der Hohen Domkirche und in unmittelbarer Nähe zum UNESCO-Welterbe Kölner Dom, die international beachteten Sammlungen sowie die reichen Archiv- und Bibliotheksbestände der drei Institutionen zugänglich machen wird.

Der Siegerentwurf überzeugte das Preisgericht im Wettbewerb unter anderem durch die Idee zweier Gebäude - eines für das Kurienhaus und das Verwaltungsgebäude der Museen sowie eines für das KSM -, durch einen hochwertigen untergeschossigen Anschluss an das bestehende Museumsgebäude des RGM und das Römische Hafentor, die Schaffung eines eigenen Vorplatzes im räumlichen Gefüge der Gebäude am Roncalliplatz und eine gelungene Fassung des Kurt-Hackenbergs-Platzes (siehe **Anlage 13**, Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung). Hierbei wurden unter der zwingenden Berücksichtigung der Realisierbarkeit der Gebäude zwischen Hoher Domkirche und Stadt Köln auch gemeinsame Synergieflächen vorgeschlagen.

Gründe für einen erweiterten Planungsbeschluss

Gemeinsam mit der Hohen Domkirche veranlasste die Verwaltung nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs eine externe Grobkostenschätzung zur Überprüfung der Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens aus dem Wettbewerb. Diese Überprüfung wurde für alle drei Preisträger durchgeführt. Dies erfolgte zur Feststellung, ob eine Realisierung der komplexen Aufgabenstellung grundsätzlich im vorgegebenen Kostenrahmen möglich ist.

Die Überprüfung mittels Grobkostenschätzung ergab, dass der im Wettbewerb vorgegebene Kostenrahmen mit den vorgelegten unterschiedlichen Entwürfen aller drei Preisträger jeweils deutlich überschritten wurde, auch aufgrund der fortzuführenden Kostenannahmen der

Auslobungsgrundlage (zum Beispiel der weiterentwickelten Steigerung des Baupreisindex) und der entwurfsspezifischen baulichen Risiken.

Damit war eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs des Büros Staab Architekten zur Optimierung vor Planungsaufnahme erforderlich, bei der die Wettbewerbsidee vertieft auf die Belange der Nutzer abgestimmt wurde, bauliche Risiken reduziert wurden und die Empfehlungen des Preisgerichts Berücksichtigung fanden.

Des Weiteren haben sich in der Zeit nach dem Ratsbeschluss 1301/2015 entwurfsspezifisch auch die Rahmenbedingungen für die Zeitprognose des Projektablaufs und für die Kostannahmen des Neubaus sowie für die Grundlagen der Beschlussalternative, eine Sanierung der bestehenden Häuser, geändert und waren dem aktuellen Stand anzupassen.

Beide Projektpartner, Hohe Domkirche und Stadt Köln, haben sich übereinstimmend entschieden, das Projekt vor einer Planungsaufnahme durch eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs sowie eine Aktualisierung der Rahmenbedingungen für eine Entscheidung auf eine zukunftsfähige Basis zu stellen.

Das Ergebnis liegt mit den Unterlagen zu diesem erweiterten Planungsbeschluss vor.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs und der Grobkostenschätzung (Staab Architekten)

Wie oben geschildert, musste das Büro Staab Architekten vor der Planungsaufnahme sowohl von der Hohen Domkirche als auch von der Stadt Köln mit einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs beauftragt werden. Das Büro Staab Architekten legt nun eine optimierte Planung vor (siehe **Anlage 1**, Broschüre zur Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs, und **Anlage 2**, Erläuterungsbericht):

Die Eingriffe in die Tiefgarage sind auf ein Minimum reduziert worden. Dadurch konnten auch die erheblichen Eingriffe in das Bestandsgebäude des RGM verhindert werden. Der im ersten Untergeschoss befindliche Übergang zum Bestandsgebäude des RGM wird beibehalten. Resultierend hieraus sind nun alternativ ein volles drittes Untergeschoss und jeweils ein Staffelgeschoss vorgesehen, um die Erfüllung des erforderlichen Raumprogramms zu gewährleisten.

Die Fassadengestaltung des KSM am Kurt-Hackenberg-Platz wurde überarbeitet, ebenso wurde die Kubatur des Museumsbaukörpers verkleinert.

Die Aufteilung beziehungsweise Zuordnung der Programmflächen aus dem Wettbewerb sowie die erforderlichen Geschosshöhen sind in Nutzerworkshops so angepasst worden, dass zu Planungsbeginn zwischen allen Nutzern abgestimmte Grundlagen vorliegen. Ergänzend wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die vom Neubau- oder Sanierungsprojekt unabhängigen Depotfragen der Museen außerhalb des Projekts gesondert betrachtet werden müssen.

Das gewünschte Ausstellungskonzept des KSM, welches im Wettbewerb definiert wurde, findet sich in den neuen Raumkonzepten des Museumsneubaus wieder.

Die Überarbeitung hat die Notwendigkeit der Realteilbarkeit der Gebäude, die gemäß Grundlagenvereinbarung vorzusehen ist, berücksichtigt.

Die Idee des Realisierungswettbewerbs, die Treppe an der Südseite des Roncalliplatzes mit der integrierten Entlüftung der Tiefgarage entfernen zu können, konnte nicht weiterverfolgt werden. Starke Eingriffe in Technik und Baukörper der Tiefgarage, die mit Kosten, Terminverzögerungen, baulichen Risiken und Einnahmeverlusten der Tiefgarage verbunden wären, begründen dies.

Die Schnittstellen zum zu sanierenden RGM sind nach der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs nur noch gering, da es im Untergeschoss des Neubaus nur noch einen Übergang zum Bunkergeschoss des RGM gibt, zugänglich über das gemeinsame Foyer der Museen vom Kurt-Hackenberg-Platz aus.

Ein erstes Konzept für die technischen Anlagen und deren Anordnung wurde erarbeitet, Eingriffe in die Bestandsstatik wurden untersucht und bewertet, ein tragwerksplanerisches Konzept für den Neubau wurde angedacht.

Mit den beiliegenden Darstellungen gibt das Architekturbüro einen neuen Ausblick auf die mögliche Außengestaltung der Gebäude sowie auf die Gestaltung des Foyers des KSM, auf die mögliche Ausstellungsgestaltung sowie das gemeinsame Verbindungsfoyer zum RGM (siehe **Anlage 1**, Visualisierungen innerhalb der Broschüre der Architekten).

Die vorhandenen Leitungstrassen unterschiedlicher Versorger, die sich heute im Planungsbereich befinden, müssen in weiten Teilen aufwendig umgelegt werden, um die Realisierung des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs zu ermöglichen. Die erforderlichen Umlegungen müssen zuerst erfolgen. Eine Machbarkeitsstudie für die Leitungsverlegung liegt vor (siehe **Anlage 10**, Planunterlage Leitungen, Iststand und Machbarkeitsstudie Leitungsverlegung).

Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Wettbewerbsüberarbeitung hat das Büro Staab Architekten eine entwurfsspezifische Grobkostenprognose erstellt (siehe **Anlage 7**). Diese Kostenermittlung, die von der Fachverwaltung um einige Bausteine ergänzt wurde, endet derzeit bei angenommenen Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 100 bis 700) in Höhe von

115.130.000. Euro.

Als Ergebnis liegt nun ein konsequent überarbeiteter Wettbewerbsentwurf mit einer Bruttogrundfläche von ca. 15.400 m² vor, mit dem auf guter Abstimmungsgrundlage mit den Planungen begonnen werden kann, sobald nach Durchführung der ausstehenden europaweiten Vergabeverfahren die zusätzlich erforderlichen Fachplaner zur Verfügung stehen.

II. Kosten- und Termingegenüberstellung sowie Nutzwertanalyse

1. Definition der untersuchten Varianten

Um eine Entscheidung zum Projekt Neubau Historische Mitte auf eine nach den derzeitigen Untersuchungsmöglichkeiten zukunftsfähige Basis stellen zu können, hat die Verwaltung eine aktuelle Überprüfung der Rahmenbedingungen des Projekts und der einzig möglichen Alternative vorgenommen.

Hierfür wurden folgende zwei Maßnahmen vergleichend untersucht:

A Neubauvariante

- Neubau des Kölnischen Stadtmuseums und des Studiengebäudes für das Römisch-Germanische Museum im Rahmen des Neubaus Historische Mitte auf der Basis der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs des Büros Staab Architekten

B Sanierungsvariante

- Generalsanierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Kölnischen Stadtmuseums einschließlich Erweiterungsneubau auf der Basis des Raumprogramms des Wettbewerbs 2013, mit vorgeschaltetem architektonischen Realisierungswettbewerb sowie
- Generalsanierung des denkmalgeschützten Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums mit einer baulichen Anbindung an das Römische Hafentor

Für beide Varianten liegen bisher keine Planungen gemäß HOAI vor.

Die Neubauüberlegungen für die Historische Mitte sind jedoch mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiter gediehen als alle bisherigen Überlegungen zur Sanierungsvariante der bestehenden Häuser.

Für den Neubau existiert mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs der Nachweis, dass das vorgesehene Raumprogramm sowie die inhaltlichen Anforderungen an die Neukonzeption der Häuser umgesetzt werden können.

Für die Generalsanierung des Stadtmuseums gibt es eine vorbereitete Wettbewerbsauslobung, die jedoch aus dem Jahr 2013 stammt und damit veraltet ist. Sie wurde vergleichsweise für die unten beschriebene Massenstudie herangezogen. Insgesamt wird eine zur realisierende Bruttogrundfläche von circa 10.400 m² zugrunde gelegt. Für die Generalsanierung des RGM-Studiengebäudes mit einer Bruttogrundfläche von 2.880 m² kann nicht mehr auf das veraltete und in der Aufgabenstellung vom notwendigen Sanierungsumfang abweichende Konzept des Büros Müssigmann zurückgegriffen werden.

Mit einer aktuellen Massenstudie zur Erweiterung und Generalsanierung des KSM (siehe **Anlage 11**) konnten Möglichkeiten zur Umsetzung nachgewiesen und Randbedingungen für die Planung erkannt werden. Umfang der Betrachtung sind das Zeughaus, die Alte Wache, der Parkplatz, der derzeit von der Bezirksregierung genutzt wird, sowie der Zwischenbau. Das Zeughaus und die Alte Wache stehen unter Denkmalschutz. Die damals geforderten Nutzflächen aus dem Wettbewerb 2013 sind mit der Studie beispielhaft in einem dreigeschossigen Erweiterungsbau mit einem Staffelgeschoss, einer Teilunterkellerung sowie mit einer Neuerrichtung des Zwischenbaus denkbar. Die römische Stadtmauer soll in der Studie in den Erweiterungsneubau integriert werden.

Unter dem südwestlichen Teil des Parkplatzes verläuft die U-Bahn, die unter einem technisch komplexen Stahlbetonträgerrost errichtet wurde, welches die römische Stadtmauer abfängt. In diesem Bereich ist eine Gründung des Neubaus bedeutend erschwert, die Abmessungen des Erweiterungsbaus sind durch einzuhaltende Mindestabstände zur U-Bahn begrenzt. Deshalb kann der Erweiterungsbau in Teilen nur als auskragendes Bauwerk mit einer

aufwändigen und kostenträchtigen Gründung realisiert werden. Eine Gründung im Bereich der römischen Stadtmauer ist ebenfalls nicht möglich.

Daraus ergibt sich in dieser Massenstudie für die Erweiterung, dass sowohl die mögliche Raumgestaltung als auch die stadträumliche Einfügung nicht optimal sind. Ungeklärt ist bisher, ob für den Neubau Versorgungsleitungen umgelegt werden müssen. Außerdem muss sichergestellt werden, dass die erforderliche Unterkellerung des Neubaus keinen negativen Einfluss auf das U-Bahn-Bauwerk hat.

Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und ihrer aktuellen Fortschreibung gemäß den ohne Planung zur Verfügung stehenden Möglichkeiten können folgende wesentliche Rahmenbedingungen für die beiden Varianten A und B verglichen werden:

- **Kosten**
- **Termine**
- **Qualitäten**

Die Herangehensweise zum aktuellen Vergleich der drei Rahmenbedingungen wird untenstehend im Einzelnen erläutert. Die Ergebnisse zu den drei Schwerpunkten werden anschließend zusammengefasst.

2. Kostengegenüberstellung der Varianten Neubau und Sanierung

Die Tabellen, in der die Grobkostenprognosen zusammengestellt wurden, sind in **Anlage 7** zu finden. Die Bruttogesamtbaukosten nach DIN 276 sind in der Tabelle „Kostenprognose für den Beschlussvorschlag A und die Beschlussalternative B nach DIN 276“ aufgeführt. In der Tabelle „Aufstellung Prognose Bruttogesamtkosten“ sind die Kosten aufgeführt, die in die Gesamtbetrachtung zum Projekt gehören, aber nicht in den Baukosten erfasst sind. Dies sind in diesem Fall zum Beispiel der Realisierungswettbewerb oder das Interim KSM. Die Kosten für den Wettbewerb der Neubauten Historische Mitte und die Kosten für die Weiterentwicklung des Wettbewerbs sind in der Sanierungsvariante als verlorene Kosten erfasst.

Die Kostenaufstellungen der beiden Varianten A und B beruhen auf unterschiedlichen Grundlagen. Für den Neubau liegen die Pläne der Weiterentwicklung des Wettbewerbs mit entsprechenden Flächenermittlungen vor, während für die Sanierungsvariante lediglich die Bestandsflächen der Häuser, das Raumprogramm aus dem Jahr 2013 und die oben beschriebene Massenstudie (für die Erweiterung des KSM) als Grundlage dienen konnten.

In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs wurden durch das Büro Staab Architekten auch Ansätze eines statischen Konzepts und die einzubauende Technik bedacht. Für die bestehenden Häuser liegen derartige Umsetzungskonzepte als Grundlage der Sanierung nicht vor. Hieraus resultiert, dass die Aussagekraft der Kostenermittlungen nicht identisch sein kann.

Für die Sanierung der Häuser wurde zugrunde gelegt, dass beispielsweise mit Erschwernissen in der Gründung im Bereich der U-Bahn zu rechnen ist. Grundlage für die Kostenannahmen der Sanierungsvariante sind außerdem die weitgehende Entkernung der Häuser, eine freie Anbindung der technischen Ausrüstung sowie eine energetische Ertüchtigung. Das Studienhaus des RGM wird bis auf den Rohbau zurückgebaut, umfassend generalsaniert und auf den Stand der Technik ertüchtigt.

In beiden Kostenaufstellungen sind archäologische Grabungen enthalten, da sowohl beim Neubau Historische Mitte als auch bei der Erweiterung des KSM mit Funden zu rechnen ist.

In den Kosten sind weiterhin eine Baupreissteigerung bis zur Vergabe der Bauleistungen enthalten, außerdem Kosten für Unvorhergesehenes und ein Zuschlag für eine Generalunternehmervergabe, die laut Grundlagenvereinbarung gemeinsames Ziel ist, sofern dies im späteren Projektverlauf vergaberechtlich begründbar ist. Der Nebenkostenansatz wurde in beiden Varianten jeweils einmal mit 30 % und 35 % ermittelt. Den unterschiedlichen Baukosten der Sanierungsvariante B wurden einmal ein niedrigerer und einmal ein höherer Wert innerhalb einer zu erwartenden Preisspanne zugrunde gelegt.

Für den Neubau wurden Annahmen für die Kostengruppe 100, Grundstückskosten, getroffen. Diese basieren im Wesentlichen auf dem aktuell anzunehmenden Bodenwert des zu pachtenden Kirchengrundstücks mit einem prognostizierten Aufschlag, da dieser sich im Projektverlauf ändern wird. Die genannten Kosten enthalten den Erbbauzins für die Dauer der Bauzeit, Kosten für die Vorbereitung und Errichtung des Erbbaurechts sowie die Grunderwerbsteuer.

Für beide Projektvarianten wurden zusätzlich Bauzeitinsen prognostiziert.

Kostenentwicklung in Bauprojekten

Abschließend sei an dieser Stelle deutlich auf die Ungenauigkeit der vorliegenden Grobkostenprognose zum jetzigen Zeitpunkt hingewiesen. Es handelt sich weder um eine Kostenermittlung gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) noch um ein verbindliches Projektbudget. Die beiden Varianten A und B können vorbehaltlich der nachfolgenden Planungen derzeit lediglich vergleichend gegenübergestellt werden.

Für beide Varianten wird ergänzend auf die regelmäßige Kostenentwicklung in Bauprojekten zwischen den Kostenständen gemäß HOAI verwiesen, zu der es bereits umfangreiche Rechtsprechungen gibt (**Anlage 8**). Möglich sind hier Kostenentwicklungen von durchschnittlich 30 bis 40 % zwischen den Schritten Kostenprognose und Kostenschätzung nach Vorplanung, von 20 bis zu 25 % zwischen den Schritten Kostenschätzung und Kostenberechnung nach Entwurfsplanung sowie durchschnittlich 10 % zwischen den Planungsständen Kostenberechnung und Kostenanschlag nach Vergabe.

3. Termingegenüberstellung der Varianten Neubau und Sanierung

Zum jetzigen Projektstand, also vor Planungsbeginn, können lediglich grobe Prognosen für die Terminabläufe getroffen werden. Diese Prognosen basieren auf der Notwendigkeit, dass erst eine Planungsphase nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) abgeschlossen und freigegeben werden muss, bevor die nächste beginnen kann. Es werden Zeiten für die VgV-Verfahren (Vergabeverfahren), für die Planungen und die Vorbereitung von Beschlüssen, für die Vergaben an Bauunternehmen und für Erschwernisse für das Bauen im Bestand berücksichtigt. Die Vergabe an einen Generalunternehmer kann eine zeitliche Erschwernis darstellen und ist im Lauf der Planung vertieft zu untersuchen und anhand der Marktlage zu bewerten.

Für die Beschlussalternative wird zusätzlich ein architektonischer Realisierungswettbewerb für den Erweiterungsbau des KSM notwendig. Dies stellt für die Terminprognose der Sanierungsvariante B einen deutlichen Nachteil gegenüber der Neubauvariante A dar.

Die zeitlichen Abfolgen der Meilensteine können derzeit wie folgt prognostiziert werden:

	Neubau Historische Mitte	Generalsanierung der Häuser und Erweiterung KSM
Architektenwettbewerb	abgeschlossen	bis Ende 2019
VgV-Verfahren Fachplaner	bis Anfang 2019	bis Anfang 2021
Planung bis Baubeschluss	Frühjahr 2020	Frühjahr 2022
Zeitraum Baubeschluss bis Errichtung der Häuser	ca. 6,5 Jahre	ca. 5,5 Jahre
Zeitraum Fertigstellung bis Eröffnung der Häuser	ca. 1 Jahr	ca. 1 Jahr

4. Projektrisiken der Varianten Neubau und Sanierung

In **Anlage 9** findet sich eine Tabelle, in der Termin- und Kostenrisiken aufgeführt sind und hinsichtlich der Möglichkeit des Eintretens von Erschwernissen aufgrund der aktuell bekannten Arbeits- und Planungsgrundlagen eingeordnet wurden. Die Höhe daraus resultierender Kosten oder möglicher Terminverzögerungen kann aus der Tabelle nicht abgeleitet werden.

Die Risiken können durch Erkenntnisgewinn in der Planung auch im Hinblick auf Kosten und Termine besser bewertet werden. Die obengenannten Kostenprognosen beziehen sich auf die derzeit bekannten und im üblichen Rahmen anzunehmenden Grundlagen. Darüber hinausgehende Erschwernisse sind in den Kosten und Terminen nicht enthalten.

Im Rahmen der Projektabwicklung wird ein Risikomanagement installiert.

5. Bewertung der Qualitäten der Varianten Neubau und Sanierung mittels Nutzwertanalyse

als Ergebnis eines gemeinsamen Workshops mit allen Projektbeteiligten

Qualitätsmerkmale als nichtmonetäre Faktoren

Die Qualitätsmerkmale der beiden Varianten Neubau und Sanierung, die untenstehend genannt werden, können nicht monetär bewertet werden. Es handelt sich um sogenannte nichtmonetäre Faktoren, die jedoch bei einer Entscheidung für eine der beiden Umsetzungsvarianten von großer Bedeutung sind.

Methode der Nutzwertanalyse

Als gängige qualitative, nichtmonetäre Analyseverfahren der Entscheidungstheorie hat sich die sogenannte Nutzwertanalyse (NWA) bewährt, die die Entscheidungsfindung bei komplexen Handlungsalternativen rational unterstützt. Das volkswirtschaftlich anerkannte System der NWA findet zum Beispiel Anwendung im Controlling, in der Volkswirtschaftslehre oder im Projektmanagement.

Die Methode der NWA wurde auch für die Bewertung der nichtmonetären Faktoren im Vergleich der obengenannten Varianten A und B, Neubau und Sanierung, herangezogen. Der standardisierte Ablauf einer Nutzwertanalyse wird im Folgenden anhand der Erarbeitung im Workshop zur Nutzwertanalyse erläutert.

Workshop zur Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse für die Entscheidungsvorbereitung innerhalb dieses Projekts wurde im Rahmen eines ganztägigen Workshops am 20.11.2017 mit den Projektbeteiligten und unter externer Moderation durchgeführt.

Teilgenommen haben Fachleute folgender Einrichtungen: Büro der Oberbürgermeisterin, Gebäudewirtschaft, Kämmerei, Stadtplanungsamt, Dezernat für Kunst und Kultur, Kölnisches Stadtmuseum, Römisch-Germanisches Museum, Büro Staab Architekten, Büro Imorde, Hohe Domkirche.

Schritt 1: Bestimmung der zu bewertenden Qualitätsmerkmale

In einem ersten Schritt wurden entsprechend der gängigen Vorgehensweise bei einer NWA die zu bewertenden Qualitätsmerkmale mit ihrer Bedeutung und den zugehörigen Kriterien gemeinsam von den Projektbeteiligten diskutiert. Im Ergebnis wurden acht übergeordnete Qualitätsmerkmale für die Varianten A und B zur weiteren Wichtung und Bewertung innerhalb der NWA festgelegt:

Qualitätsmerkmal (Bedeutung)	Bewertungskriterium
Lage (Ziel für Besucher, Touristen, Schulklassen und Einheimische, wachsende Stadt)	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit (Hauptbahnhof), Fußgängerfreundlichkeit - Attraktivität der Lage (Dom, Hohe Straße, Rhein) - weitere Möglichkeiten zur Kombination mit anderen Freizeitaktivitäten (Restaurants, Cafés, Einkauf, Sightseeing, Spaziergang, Konzert, Hotels, Museen, Rheinschiffahrt, Tourismusbüro) - Stadtatmosphäre, Erlebnis, Flair, kulturelle Einbettung (Via Culturalis)
Stadträumliche Gesamthaltung (Quartiersbildung, Stadtbild) (Visitenkarte der Stadt, attraktive Stadtgestaltung, Leitbild Masterplan)	<ul style="list-style-type: none"> - identitätsstiftend, Bevölkerungsbindung - Aufenthaltsqualität in der Stadt - kulturelle Einbettung (Via Culturalis) - Domumgebung - räumlicher Zusammenhang der Museen - Aufwertung vorhandener Plätze - Einbindung der Außendenkmäler - Lösung städtebaulicher Aufgaben
Präsentation der Ausstellungen (internationale Bedeutung der Sammlungen und deren öffentlicher Zugänglichkeit für Bürger, Touristen und Wissenschaft)	<ul style="list-style-type: none"> - zukunftsweisendes Konzept - moderne Präsentation - attraktive Sonderausstellungen (internationale Leihgaben) - Schnitt und Gestaltung der Ausstellungsflächen - Zusammenarbeit mit anderen Häusern - Einbindung der Außendenkmäler - gemeinsame Ausstellungen - Zusammenwirken von Ausstellung und wissenschaftlicher Arbeit
Besucherorientierung (optimaler Einsatz von Ressourcen, Zusammenarbeit, Marketing, Bürgerfreundlichkeit)	<ul style="list-style-type: none"> - Museumsdienst gemeinsam betreiben - gemeinsame Ausstellungen, gemeinsame Eintrittskarte - Foyer, Garderobe Café, Shop, Buchhandlung - gemeinsam nutzbare Flächen (Zentrale Technik, Anlieferung) - Fachbibliothek - Erfahrbarkeit der historischen Stadtidentität - Bewachung
Umsetzung des Bildungsauftrags (öffentlicher Auftrag)	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt- und Kirchengeschichte von der frühen Neuzeit bis in die Gegenwart verknüpfen - Verbindung mehrerer Institute - Realisierung gemeinsamer Projekte, Ausstellungen, Sonderausstellungen, Veranstaltungen - Schulbildungsauftrag
Zukünftige Baukonzepte (Flexibilität, Nachhaltigkeit, Umwelt)	<ul style="list-style-type: none"> - Baustandard und Energiestandard - Realisierbarkeit des Raumprogramms - Nachrüstbarkeit der Häuser - Brandschutz, Einbruchschutz, Denkmalschutz - EDV-Ausstattung, Digitalisierung - Qualität Lager und Restaurierungsflächen - Trennung Verwaltung – Ausstellung - Drittverwendbarkeit - Betriebsabläufe, Umsetzung Arbeitsstättenrichtlinie - Barrierefreiheit der Häuser und des umgebenden Stadtraums - Aufzüge, Leitsystem, Evakuierung, Außenräume
ICOM-Standard (Sammeln, Bewahren, Forschen, Präsentieren und Vermitteln)	<ul style="list-style-type: none"> - Sammeln (unter anderem Sachschutz), Bewahren, Forschen, Präsentieren und Vermitteln
Mobilität (öffentlicher Auftrag)	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit ÖPNV und Individualverkehr - Barrierefreiheit der Haltestellen, Gestaltung der Haltestellen (Angstrum) - Parkmöglichkeiten, Fahrradstellplätze - Orientierungsmöglichkeiten zur Zielfindung - Leitsystem

Schritt 2: Wichtung der Bewertungskriterien mittels paarweisen Vergleichs

In einem zweiten Schritt werden zur Erstellung einer NWA die für beide Entscheidungsalternativen geltenden Qualitätsmerkmale in einer Präferenzmatrix einzeln vergleichend gegenübergestellt. Im Workshop wurde daher gemeinsam diskutiert, welches Kriterium gegenüber jedem einzelnen anderen eine höhere Bedeutung für das Projekt hat (paarweiser Vergleich).

Hieraus ergibt sich als wesentliches Arbeitsergebnis der NWA eine Gewichtung der festgelegten Bewertungskriterien untereinander, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt wird.

In der Tabelle ist ablesbar, welches Kriterium in der Bedeutung im paarweisen Vergleich generell für wichtiger als das andere befunden wird, zum Beispiel findet sich in der Zeile „Lage“ in Spalte 3 mit der Ziffer 3 wieder, dass die „Präsentation der Ausstellungen“ als wichtiger erachtet wird als die Lage. Diese Bewertung wird jeweils für jede Entscheidungsvariante angewendet.

Im Ergebnis dieses paarweisen Vergleichs ergibt sich als zentraler Analyseschritt und in der letzten Spalte ablesbar die Wichtung der Qualitätsmerkmale, die später Grundlage für die abschließende Bewertung wird. Die höchste Wichtung für die Entscheidung innerhalb dieser Projektalternativen A und B erhält das Qualitätsmerkmal „Zukunftsfähige Baukonzepte“.

Präferenzmatrix													
Qualitätsmerkmale	Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	Punkte	Gewichtung		
Lage	1		2	3	4	1	6	7	1	2	7,1		
Stadträumliche Gesamthaltung	2			2	2	5	6	7	2	4	14,3		
Präsentation der Ausstellungen	3				3	3	6	7	3	4	14,3		
Besucherorientierung	4					4	6	7	4	3	10,7		
Umsetzung des Bildungsauftrags	5						6	7	8	1	3,6		
Zukunftsfähige Baukonzepte	6							6	6	7	25,0		
ICOM-Standard	7								7	6	21,4		
Mobilität	8									1	3,6		
										Total	100,0		

Präferenzmatrix der Nutzwertanalyse, Workshop am 20.11.2017

Schritt 3: Bewertung

Bei einer NWA erfolgt nach diesen vorbereitenden Arbeitsschritten die vergleichende Bewertung der Qualitätsmerkmale innerhalb der Entscheidungsvarianten, hier Neubau und Sanierung.

In einer ausführlichen Diskussion im Workshop wurde unter Zuhilfenahme der Kriterien aus der Tabelle unter Schritt 1 bewertet, welchen Erfüllungsgrad zwischen 0 und 10 das jeweilige

Qualitätsmerkmal für jede der Varianten A und B erreicht. Hier werden die Bewertungen der Varianten durch die Projektbeteiligten im Einzelnen zusammengefasst:

1) Lage

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 7**

Die Kriterien der Lage wie Erreichbarkeit, weitere Freizeitmöglichkeiten, Stadtatmosphäre und die kulturelle Einbettung sind für die Bauten am Roncalliplatz bereits jetzt optimal erfüllt. Für die Lage an der Zeughausstraße gibt es demgegenüber Einschränkungen, wie die Erreichbarkeit beispielsweise mit öffentlichem Nahverkehr, die Lage an zwei stark befahrenen Straßen und die dadurch erschwerte Zugänglichkeit des Eingangs. Durch Maßnahmen, die im Masterplan verankert sind, können diese Einschränkungen verbessert werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die Umgestaltung der Komödienstraße, die Schaffung von Lupenräumen und eine Umgestaltung des Appellhofplatzes, die mit der Sanierung des WDR-Filmhauses beginnt (siehe **Anlage 15**, Aktuelle Beschlusslage Städtebaulicher Masterplan für die Innenstadt Köln).

2) Stadträumliche Gesamthaltung

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 8**

Durch die Konzentration und Sichtbarkeit der 2000jährigen Stadtgeschichte mit der Geschichte der Römer und der Kirche wird am Roncalliplatz die Quartiersbildung als Visitenkarte der Stadt ausgebaut. Gemeinsam mit dem Dom als Wahrzeichen der Stadt bildet die Historische Mitte den Auftakt zur Via Culturalis.

Das Zeughaus wird als typisches Kölner Haus wahrgenommen und wirkt mit der römischen Stadtmauer identitätsstiftend. Die Kölner Geschichte wird mit dem nahegelegenen EL-DE-Haus um einen wichtigen Baustein erweitert. Durch den Verbleib des KSM in der Zeughausstraße böten sich andere Möglichkeiten der Stadtgestaltung am Roncalliplatz und der Via Culturalis, die auch zu einer Entzerrung in der Innenstadt führen können. Wichtig dabei ist jedoch die Lösung der städtebaulichen Aufgabe der Gestaltung der Komödienstraße (siehe **Anlage 15**, Aktuelle Beschlusslage Städtebaulicher Masterplan für die Innenstadt Köln).

3) Präsentation der Ausstellungen

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 5**

Bei der Sanierungsvariante B kann die Ausstellung nicht mit dem räumlichen Bezug zum Dom und dem RGM präsentiert werden. Hierdurch sind inhaltliche Dopplungen in der musealen Präsentation erforderlich. Durch den schmalen Grundriss des Grundstücks und der Bestandsgebäude mit dem vorhandenen engen Stützenraster ist ein konzeptionell sinnvoller Rundgang durch das Museum nur mit großen Einschränkungen möglich. Auch die Einbindung der vorhandenen Außendenkmäler ist durch die Lage zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen eingeschränkt. Leihgaben an das Museum sind aufgrund der Einschränkungen durch die Bestandsgebäude erschwert.

Bei der Neubauvariante A ist eine umfassende Präsentation der über 2000jährigen Stadt- und Kirchengeschichte an einem Ort möglich. Es kann eine inhaltliche Trennung der Themen bis zum Frühmittelalter (RGM) und ab dem Hochmittelalter (KSM) erfolgen, didaktisch erforderliche Dopplungen der musealen Inhalte können entfallen, durch die thematische Schnittstelle zwischen den Museen im Jahr 1000 entstehen Flächensynergien. In einem Neubau ist eine grundlegende und zukunftsfähige Neukonzeption der Dauerausstellung des KSM möglich. Gemeinsame Dauerausstellungen können vorgesehen werden. Die inhaltliche und räumliche Verzahnung mit anderen historischen Ausstellungen, wie MiQua (Museum im Quartier), Domgrabungen, WRM (Wallraf-Richartz-Museum), sowie die gemeinsame Nutzung der Archive sowie der grafischen und der Studiensammlungen der drei Einrichtungen vor Ort können das Renommee der Häuser mit ihrer wissenschaftlichen Arbeit erhöhen. Die Außendenkmäler in der Umgebung (zum Beispiel der Dom, die Altstadt, das Hafentor und die Hafenstraße, der Erzbischöfliche Palast, der historische Abwassersammler) können in die Ausstellungen beider Häuser einbezogen werden.

4) Besucherorientierung

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 6**

Bei der Sanierungsvariante B stehen weiter keine vermarktbareren Flächen für eine Museums-gastronomie zur Verfügung. Sowohl im RGM als auch im bestehenden KSM sind die Foyer- und Garderobenflächen zu klein.

Bei der Neubauvariante A entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität durch gemeinsame Flächen wie Café, Garderobe, Museumsshop und Buchhandlung. Eine höhere Frequentierung ist durch die größere Angebotsdichte zu erwarten. Eine gemeinsame Eintrittskarte (Kombiticket) ist denkbar. Die Kirchen- und Stadtgeschichte ist auch im Außenraum erfahrbar, dies stellt auch einen Gewinn für Stadtführungen aller Art dar. Durch die Bündelung der Institutionen innerhalb des Gemeinschaftsprojekts der Historischen Mitte wird ermöglicht, die archäologischen, künstlerischen, dokumentarischen und kulturhistorischen Exponate und Zeugnisse unserer reichen Stadtgeschichte auf zeitgemäße und attraktive Weise besucherorientiert zu vermitteln. Eine stärkere Identifizierung mit der Stadt Köln und ihrer Geschichte ist dadurch an diesem bedeutenden Ort zu erwarten.

5) Umsetzung des Bildungsauftrags

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 7**

Bei der Sanierungsvariante B sind für das KSM keine ausreichenden Versammlungsräume umsetzbar, auch die Räume der Museumspädagogik sind zu klein. Die Aufstellungsflächen für Schulklassen und Gruppen sind in ihrer Größe unzureichend.

Innerhalb der Neubauvariante A können Verbesserungen im Museumsdienst erreicht werden. Gemeinsame Veranstaltungen, Sonderausstellungen und Projekte an einem zentralen und gemeinsamen Ort sind vorgesehen. Durch die mögliche Entwicklung neuer und übergreifender pädagogischer Programme kann an einem Ort eine enorme Bandbreite des zu vermittelnden Wissens erreicht werden.

6) Zukunftsfähige Baukonzepte

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 7**

Besonders wichtig bei der Umsetzung von Bauprojekten ist die Nachhaltigkeit im Betrieb. Dazu gehört hier ganz wesentlich ein Standard, der die Energieleitlinien der Stadt Köln in der Baukonstruktion und der Anlagentechnik berücksichtigt. In den Sanierungen der denkmalgeschützten Häuser Verwaltungsgebäude RGM, Zeughaus und Alte Wache ist dies nur eingeschränkt möglich. Das Raumprogramm kann in beiden Varianten untergebracht werden, jedoch sind im bestehenden Stadtmuseum die Möglichkeiten durch das schmale Grundstück eingeschränkt. Auch die Betriebsabläufe können in einer kompakten Anordnung der Räume wie in der Historischen Mitte besser umgesetzt werden. Besonders wichtig ist auch die Barrierefreiheit, sowohl im Inneren als auch für die Erschließung von außen. Diese wird bei der Sanierungsvariante B schwerer umsetzbar sein. Einschränkungen werden daher bei der Sanierung vor allem hinsichtlich des möglichen Energiestandards, der Flexibilität der Raumgestaltung und Anordnung der Räume, der Umsetzung der Inklusion und Barrierefreiheit sowie der Belichtung der Räume gesehen, während für die Neubauten der Historischen Mitte alle erforderlichen Belange eines zukunftsfähig zu konzeptionierenden Gebäudes berücksichtigt werden können.

7) ICOM-Standard

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 6**

Der nationale ICOM-Standard für Museen (Standard des International Council of Museums) aus dem Jahr 2006 umfasst differenzierte Vorgaben für eine qualitätsorientierte Museumsarbeit. Demnach bewahren und vermitteln Museen das Kultur- und Naturerbe der Menschheit. Sie informieren und bilden, bieten Erlebnisse und fördern Aufgeschlossenheit, Toleranz und den gesellschaftlichen Austausch. Museen arbeiten nicht gewinnorientiert. Sie sind der Beachtung und Verbreitung der Menschenrechte – insbesondere des Rechts auf Bildung und Erziehung – sowie der daraus abzuleitenden gesellschaftlichen Werte verpflichtet. Dabei beschränken sie sich nicht auf die historische Rückschau, sondern begreifen die Auseinandersetzung mit der Geschichte als Herausforderung für die Gegenwart und die Zukunft. Die spezifischen Kernaufgaben der Museen sind: Sammeln, Bewahren, Forschen und Dokumentieren, Ausstellen und Vermitteln.

Es wurde bewertet, wie der ICOM-Standard innerhalb der untersuchten Varianten A und B umgesetzt werden kann.

Bei der Sanierungsvariante B wird die Umsetzung des ICOM-Standards deutlich erschwert. Es entstünde ein hoher baulicher Aufwand für die qualifizierte Aufbewahrung von Archiv- und Sammlungsgegenständen sowie für den Sachschutz. Außerdem gäbe es im Rahmen der Sanierung keine Möglichkeit der Dunkelstellung der Studiensammlung des RGM.

Die Schaffung hochwertiger Archivräume ist in einem Neubau baulich deutlich leichter umzusetzen. Die Restaurierungsabteilungen der Häuser können sich gegenseitig vor Ort unterstützen, viele Arbeitsabläufe der Einrichtungen können verbessert werden. Durch die neu zu schaffende, von beiden Museen gemeinsam genutzte Bibliothek sowie die verbesserte logistische Verknüpfung der Institutionen mit ihren Werkstätten und ihren angebotenen Dienstleistungen entstehen bessere Bedingungen für die Forschung, außerdem ein engerer

wissenschaftlicher Austausch. Im Neubau können die Verwaltungen durch die räumliche Nähe deutlich besser kooperieren.

Im Ergebnis wird die Umsetzung des ICOM-Auftrags bei der Neubauvariante A, mit der Bündelung der Institutionen an einem Ort, erheblich erleichtert.

8) Mobilität

Erfüllungsgrad: **Neubau: 10** **Sanierung: 8**

Eine sehr gute Erreichbarkeit der Historischen Mitte ist allein durch die Nähe zum Hauptbahnhof und die Nähe zum Rhein gegeben. Das KSM hingegen ist mit dem ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) mit nur einer Linie erreichbar. Die Häuser am Roncalliplatz sind zudem barrierefrei erreichbar, was für das KSM im Zeughaus ebenfalls nicht zutrifft. Auch sind die Möglichkeiten für den Individualverkehr am Dom umfangreicher als an der Zeughausstraße. Durch die Lage am Dom und am Roncalliplatz ist die Zielfindung der Häuser dort unmittelbar gegeben, während ein entsprechendes Leitsystem für das KSM an der Zeughausstraße gefunden werden muss.

Durch die Realisierung des Neubaus der Historischen Mitte mit ihrer guten Erreichbarkeit und ihrer Nähe zum Rhein - da auch durch die Rheinschifffahrt etliche Besucher die Museen erreichen - ist eine Erlössteigerung für beide Museen zu erwarten. Für den Standort Zeughausstraße sind Verbesserungen durch die stadträumliche Gestaltung und ein Leitsystem möglich, die aber geplant und umgesetzt werden müssen.

- - - - -

Schritt 4: Ergebnis der NWA, Nutzwertberechnung in Kombination aus Wichtung und Wertung

Um ein Ergebnis für eine NWA zu erhalten, werden als logischer Schritt aus den Wichtungen der Qualitätsmerkmale und deren Bewertungen (Erfüllungsgrad) Teil- und Gesamtnutzwerte ermittelt. Für den Vergleich der hier zugrunde gelegten Varianten A und B hat sich folgendes Ergebnis ergeben:

Die Erfüllungsgrade für die Neubauvariante A liegen für alle Qualitätsmerkmale bei 10. Für die Sanierungsvariante B liegen die Erfüllungsgrade zwischen 5 und 8.

Bei Multiplikation der Erfüllungsgrade mit der Gewichtung der Qualitätsmerkmale ergeben sich die Teilnutzwerte, in der Addition dieser die Gesamtnutzwerte.

Der Gesamtnutzwert des Neubaus liegt bei der hier durchgeführten NWA mit 1000 Punkten deutlich über dem Gesamtnutzwert der Sanierung, der bei 657 Punkten liegt, also bei ca. zwei Dritteln des insgesamt möglichen Nutzwertes.

Nutzwertanalyse

Nr. Qualitätsmerkmale	Gewichtung	Lösung A: Historische Mitte			Lösung B: Sanierung		
		Begründung	Erfüllung	E * G	Begründung	Erfüllung	E * G
1 Lage	7,1		10	71		7	50
2 Stadträumliche Gesamthaltung	14,3		10	143		8	114
3 Präsentation der Ausstellungen	14,3		10	143		5	71
4 Besucherorientierung	10,7		10	107		6	64
5 Umsetzung des Bildungsauftrags	3,6		10	36		7	25
6 Zukunftsfähige Baukonzepte	25,0		10	250		7	175
7 ICOM-Standard	21,4		10	214		6	129
8 Mobilität	3,6		10	36		8	29
Total	100,0			1000			657
Platzierung				1			2

Nutzwertanalyse, Workshop am 20.11.2017

III. Fazit aus der Auswertung der wesentlichen aktuellen Rahmenbedingungen

1. Kosten:

Die bewertbaren Kosten, die für eine Entscheidung zum Projekt von Bedeutung sind, wurden auf aktuellem Stand für beide Varianten zusammengetragen. Dies umfasst nicht nur die Bruttogesamtbaukosten der Kostengruppen 100 bis 700 gemäß DIN 276, sondern auch weitere hinzuzurechnende Projektkosten (siehe **II.2** und **Anlage 7**).

Hieraus ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Bruttogesamtbaukosten Neubau (städtischer Anteil) bis zu: **circa 107,8 Mio. Euro**
Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276

Bruttokosten Kostengruppe 100 Neubau (Errichtung Erbbaurecht, Pachtzins) bis zu: **circa 1,3 Mio. Euro**

Bruttogesamtprojektkosten Neubau (städtischer Anteil) bis zu: **circa 116,3 Mio. Euro**
mit allen zu diesem Variantenvergleich gehörenden Posten

Bruttogesamtbaukosten Sanierung des Bestands bis zu: **circa 119,1 Mio. Euro**
Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276

Bruttogesamtprojektkosten Sanierung des Bestands bis zu: **circa 125,4 Mio. Euro**
mit allen zu diesem Variantenvergleich gehörenden Posten

Unter Berücksichtigung aller bewertbaren Kosten ergibt sich damit ein deutlicher Kostenvorteil für die Neubauvariante A.

2. Termine:

Die Neubauvariante A kann nach den aktuellen Projektterminprognosen schneller durchgeführt werden als die Sanierungsvariante B.

Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass für den Erweiterungsbau des Kölnischen Stadtmuseums im Bestand zunächst ein architektonischer Realisierungswettbewerb vorbereitet, ausgelobt und durchgeführt werden muss. Damit ist ein Baubeschluss für die Sanierungsvariante erst im Frühjahr 2022 möglich, zwei Jahre nach dem für den Neubau. Trotz der aufgrund des Umfangs der Sanierungsmaßnahmen kürzer anzusetzenden Bauzeit wird die Sanierungsvariante insgesamt circa ein Jahr länger dauern als der Neubau der Historischen Mitte.

3. Qualitäten:

Die hier zur Bewertung der nichtmonetären, aber sehr entscheidungsrelevanten Qualitätsmerkmale des Projekts gewählte Analyse- und Bewertungsmethode der Nutzwertanalyse ergibt, dass der Nutzwert der Neubauvariante mit 1000 von 1000 möglichen Punkten um die Hälfte höher liegt als der Nutzwert der Sanierungsvariante mit 657 Punkten.

Aus diesem deutlichen Unterschied resultiert, dass die Bewertung der nichtmonetären Qualitätsmerkmale auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung wesentlichen Einfluss hat.

Ergänzend seien an dieser Stelle erneut die Argumente gegen die Sanierung des Stadtmuseums in der Zeughausstraße aus der Beschlussvorlage 1301/2015 erwähnt, die diesem Dokument mit **Anlage 6** beiliegen.

IV. Empfehlung der Verwaltung

Aus der Auswertung der aktuellen Rahmenbedingungen Kosten, Termine, Qualitäten, die einer Entscheidung für den Neubau oder die Sanierung zugrunde gelegt werden müssen, ergibt sich unter Abwägung aller fachlichen Einschätzungen und Bewertungen die Empfehlung der Verwaltung, dem Beschlussvorschlag für den

Neubau des Kölnischen Stadtmuseums und des Studiengebäudes für das Römisch-Germanische Museum im Rahmen des Neubaus Historische Mitte

zu folgen.

Diese Empfehlung wird zusätzlich durch die zuversichtlichen und überzeugenden Ausführungen verschiedener Projektbeteiligter unterstrichen.

So findet sich in **Anlage 3** ein aktuelles Bekenntnis der Hohen Domkirche zum Gemeinschaftsprojekt mit der Stadt Köln auf der Basis des städtebaulich und architektonisch ansprechenden Entwurfs des Büros Staab Architekten. Ebenso wird in diesem Schreiben hervorgehoben, dass die Entscheidung nun keinen Aufschub mehr duldet, da der Neubau des Kurienhauses nun dringend notwendig ist.

Auch die Museen KSM und RGM haben erneut die Bedeutung des Projekts mit seinem weit über Köln hinausstrahlenden Potenzial unterstrichen. In dem mit **Anlage 4** beigefügten Beitrag verweisen die Museen auf die kulturelle, geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung der Bündelung der Institutionen am Roncalliplatz als einzigartige Chance und Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Köln.

Anlage 5 enthält ergänzend einen Beitrag des Büros Imorde, welcher die hohe städtebauliche und kulturpolitische Bedeutung des gemeinschaftlichen Neubauprojekts in direkter Domnähe und am Eingang zur Via Culturalis untermauert. Das Büro Imorde sieht durch die zu erwartende neue Qualität des Domumfeldes ein großes Potenzial für die städtebaulichen und baukulturellen Aspekte und die Synergieeffekte des Neubaus – nicht nur für die Museen.

V. Organisationsform für die Projektpartnerschaft

Die Verwaltung hat mehrere Rechtsformen zur Organisation einer Zusammenarbeit der Stadt Köln mit der Hohen Domkirche bei der Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes „Historische Mitte Köln“ durch einen externen Rechtsberater untersuchen lassen. Wegen des kirchenrechtlichen Trennungsgebotes von Staat und Kirche kam für die Hohe Domkirche eine Unterordnung unter eine staatliche Rechtsform wie etwa den Zweckverband nicht in Betracht. Auch die Verwaltung kommt nach entsprechender Prüfung zu dem Ergebnis, dass sie den zunächst favorisierten Zweckverband aus Rechtsgründen ausschließt.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist als Organisationsform für Bauherrngemeinschaften üblich weit verbreitet. Die Bauherrngemeinschaft geht mit Baubeginn damit hohe finanzielle Verpflichtungen ein und muss auch Entscheidungen im Baubetrieb treffen können. Die Bauherrngemeinschaft trägt das volle Bauherrenrisiko, das heißt auch das Risiko von Kostenerhöhungen und Zeitverzug. Deshalb ist eine Unterstützung durch eine eigenständige Geschäftsführung geboten – sie begleitet das Bauvorhaben, moderiert die Bauherrngemeinschaft, führt Entscheidungen herbei und achtet auf Termin- sowie Kostenpläne. Die Mitgliedschaft in der Bauherrngemeinschaft erfordert durch planungs- und baubegleitende Bauherrenentscheidungen einen höheren Zeitaufwand, welcher ebenfalls durch die einheitliche Geschäftsführung minimiert werden soll.

Die Zusammenarbeit soll auf die sinnvollerweise nur zusammen durchführbaren Punkte beschränkt werden. Soweit wie möglich sollen die Bauherrinnen ihre jeweiligen Projekte eigenverantwortlich durchführen. Die Hohe Domkirche und die Stadt Köln unterliegen unterschiedlichen Regularien, zum Beispiel zur Anwendung des Vergaberechts. Im Rahmen der GbR müssen diese Rechtsrahmen zusammengeführt werden. Soweit wie möglich sollen daher die Bauherrinnen eigenverantwortlich tätig sein.

Für die Realisierung des Gesamtprojektes sind beide Partnerinnen unerlässlich. Die Entscheidungsfindung muss daher grundsätzlich zwischen den Bauherrinnen einstimmig erfolgen. Regelungen zur Schlichtung von Meinungsverschiedenheiten sind im Vertrag anzustreben.

Kommunalrechtlich ist zu bedenken, dass die Mitglieder einer GbR gesamtschuldnerisch haften. Gemäß Paragraph 108 Absatz 1 Nummer 3 der Gemeindeordnung sind von der Kommune regelmäßig Rechtsformen zu wählen, in denen die Haftung begrenzt werden kann. Damit scheidet die GbR als Rechtsform regelmäßig aus. Nach Paragraph 108 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung kann jedoch die Bezirksregierung diesbezüglich Ausnahmen

zulassen. Nach Auffassung der Verwaltung liegen hier Gründe für die ausnahmsweise Zulässigkeit der GbR vor, weil sie im vorliegenden Fall üblich und für die Umsetzung des gemeinsamen Projektes mit der Hohen Domkirche am zielführendsten ist.

Zur Minimierung der Haftungsrisiken wird die Verwaltung im Innenverhältnis mit der Hohen Domkirche vereinbaren, dass eine Haftung für Risiken aus und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, soweit es das Projekt der Hohen Domkirche betrifft, ausschließlich von dieser getragen werden. Faktisch wäre dann die Haftung der Stadt Köln als Gesellschafterin identisch mit derjenigen, die sie ohnehin als Bauherrin treffen würde. Zudem besteht die Möglichkeit, mit Vertragspartnern eine Haftungsbegrenzung auf das Gesellschaftsvermögen zu vereinbaren. Schließlich kann die GbR klassische Bauherrenrisiken auch versichern lassen. Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung der Auffassung, dass die GbR im vorliegenden Fall kommunalrechtlich zulässig ist. Die Verwaltung wird die geplante Bauherrengemeinschaft mit der Bezirksregierung abstimmen.

VI. Ausblick auf das Nachnutzungskonzept

Verschiedene Großprojekte, nicht nur in Köln, haben gezeigt, dass deren Dauer oftmals nicht exakt geplant werden kann beziehungsweise zuweilen kurz vor dem geplanten Fertigstellungstermin nicht unerhebliche Verzögerungen erkannt werden. Um den dadurch entstehenden Schaden zu begrenzen, empfiehlt es sich, einerseits die Bauphase zu nutzen, um – soweit dies im laufenden Betrieb möglich ist – Voruntersuchungen durchzuführen, die Grundlage für Gespräche mit potenziellen Nachnutzern sind. Abschließende Untersuchungen und konkrete Vermarktungsaktivitäten sollten jedoch erst aufgenommen werden, wenn der Zeitpunkt des Umzugs des Kölnischen Stadtmuseums und damit die Verfügbarkeit des Zeughauses und der Alten Wache tatsächlich feststehen.

Zwischen Planungsbeginn für den Neubau und tatsächlicher Verfügbarkeit der Bestandsgebäude werden circa zehn Jahre vergehen. In diesem Zeitraum werden sich technische Normen, gesetzliche Regeln aber gegebenenfalls auch stadtentwicklungspolitische Akzente ändern. Daher ist es nicht zielführend, bereits zum Baubeschluss ein verbindliches Nachnutzungskonzept zu verabschieden.

Jedoch können die Eckpunkte und Meilensteine definiert werden. So kommt für eine Nachnutzung des Zeughauses, der Alten Wache und des Parkplatzes primär eine Einrichtung der Stadt Köln, des Landschaftsverbands Rheinland, der Universität, des Landes, des Bundes oder eine sonstige renommierte Kultureinrichtung in Betracht. Mit diesen können bereits in der Bauphase Sondierungsgespräche geführt werden. Sofern diese erfolgreich sind, kann unmittelbar nach tatsächlicher Verfügbarkeit eine Direktvergabe erfolgen.

Kommen die Sondierungsgespräche zu dem Ergebnis, dass keine der angesprochenen öffentlichen beziehungsweise kulturellen Nutzer in Betracht kommen, soll ein „Wettbewerb der guten Ideen“ in Form einer Konzeptausschreibung unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte durchgeführt werden:

- stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Nutzung,
- keine zusätzliche Belastung für den städtischen Haushalt sowie
- keine Veräußerung des Eigentums, vielmehr Besitzüberlassung durch Bestellung eines Erbbaurechts.

Eine mögliche Trennung der verschiedenen Teilflächen (Zeughaus, Alte Wache und Parkplatz) soll ebenfalls Wettbewerbsgegenstand sein.

VII. Stelleneinrichtungen und -verlängerungen

A) Gebäudewirtschaft

Die Gebäudewirtschaft wird in Bauherrenfunktion die Projektleitung für den städtischen Anteil des Neubauprojekts innerhalb einer eigenen Projektgruppe wahrnehmen. Dieser personelle Mehraufwand ist mit den derzeitigen Mitarbeiterressourcen nicht zu bewältigen.

Bisher wurden gemäß Beschluss 1301/2015 bereits eine Verwaltungsstelle in der Wertigkeit der Entgeltgruppe 14, Fallgruppe 1, TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) und eine Stelle Ingenieur/in in der Wertigkeit der Entgeltgruppe 12, Fallgruppe 2, TVöD-T eingerichtet und besetzt. Für die mit Beschluss 1301/2015 vorgesehene Verwaltungsstelle in der Wertigkeit der Entgeltgruppe 11 TVöD läuft derzeit das Stellenbesetzungsverfahren, intern und extern. Die Stellenbesetzung muss sofort mit Planungsaufnahme erfolgen.

Für die Realisierung des Projekts Neubau Historische Mitte wurden gemäß Beschluss 1301/2015 ebenfalls weitere

2,0 Ingenieur/in, Entgeltgruppe 12, Fallgruppe 2, TVöD-T (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst)

eingrichtet. Freigabe und Besetzung erfolgen in Abhängigkeit vom Projektfortschritt. Die Besetzung der Stellen muss bis zum Baubeschluss abgeschlossen sein, damit das Projekt reibungslos abgewickelt werden kann.

Die Erlangung des Baubeschlusses für das Projekt ist gemäß aktueller Terminprognose derzeit für das Frühjahr 2020 vorgesehen.

Ab Baubeschluss wird darüber hinaus eine zusätzliche Stelle Techniker/in (staatlich geprüft), Entgeltgruppe 9b TVöD-T (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) als technische Projektsistenz benötigt, um einen reibungslosen Ablauf aller erforderlichen Geschäftsvorgänge, auch in Abstimmung mit dem Projektpartner, der Hohen Domkirche, sicherzustellen. Hierzu zählen vielfältige technische Aufgaben in Unterstützung des Projektleitungsteams in allen Aufgabenbereichen der Projektleitung gemäß AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung). Diese Unterstützung wird benötigt, damit das Projekt zum Erfolg geführt werden kann.

Das Stellenfreigabe- und –besetzungsverfahren ist rechtzeitig einzuleiten, so dass die Stelle mit Baubeschluss besetzt werden kann.

Der Mehrbedarf kann durch Heranziehung einer bereits vorhandenen Stelle gedeckt werden.

Die bei der Gebäudewirtschaft bisher für das Projekt befristet bis zum 31.12.2022 eingerichteten Stellen müssen mit dem Baubeschluss bis zum Projektende verlängert werden.

Je nach Projektfortschritt müssen je nach Erfordernis für einen reibungslosen Projektablauf gegebenenfalls zeitnah weitere Stellen zur Verfügung gestellt werden. In der Auslaufphase des Projektes kann die Stellenkapazität wieder entsprechend verringert werden.

B) RGM

Gemäß Ratsbeschluss 1301/2015 wurde zum Januar 2017 eine Wissenschaftlerstelle (1,0 Verwaltungsbeschäftigter Entgeltgruppe 13, Fallgruppe 1, TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) ehemals Vergütungsgruppe II, Fallgruppe 1a, Bundesangestelltentarif, Zeitraum: 01/2017 bis 06/2020) für das Gesamtprojekt Historische Mitte – Sanierung RGM und Neubau Studiengebäude - eingerichtet und besetzt.

Der betreffende Wissenschaftler ist zum einen mit zusätzlichen Aufgaben betraut, die sich aus der Generalsanierung des Museumsgebäudes des RGM ergeben. Zum anderen wird er sich auch mit zusätzlichen Aufgaben befassen, die sich aus dem Neubau des Studiengebäudes ergeben. Diese Aufgaben sind unabhängig von der Entscheidung für den Beschlussvorschlag oder die Alternative. Die weiterführende konkrete Beschreibung der Aufgaben und Tätigkeiten findet sich in der Begründung zum Beschluss 1301/2015.

Dieser personelle Mehraufwand kann nicht bis 06/2020 eingeschränkt werden. Die Stelle ist damit zunächst mindestens bis zum Zeitpunkt der Eröffnung des generalsanierten RGM, nach derzeitigem Stand bis 03/2024, verlängert zu besetzen.

Die Befristungsverlängerung der Stelle wird formal zum Stellenplan 2019 berücksichtigt.

C) KSM

Gemäß Ratsbeschluss 1301/2015 ist eine Wissenschaftlerstelle (1,0 Verwaltungsbeschäftigter Entgeltgruppe 13, Fallgruppe 1, TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst) ehemals Vergütungsgruppe II, Fallgruppe 1a, Bundesangestelltentarif, Zeitraum: 01/2019 bis 06/2022) vorgesehen und zum Stellenplan 2019 befristet zuzusetzen.

Die betreffende Wissenschaftlerin/der betreffende Wissenschaftler wird sich mit den zusätzlichen Aufgaben befassen, die sich im Wesentlichen aus der Neukonzeption der Dauerausstellung ergeben, unabhängig von der Entscheidung für den Beschlussvorschlag oder die Alternative.

Darüber hinaus ist gleichzeitig der Betrieb des KSM am derzeitigen Standort so lange wie möglich bis zum Umzug aufrechtzuerhalten, inklusive der Sonderausstellungen und ggf. gemeinsamen Präsentationen mit dem RGM, während dieses temporär geschlossen sein wird. Eine weiterführende konkrete Beschreibung der erforderlichen Aufgaben und Tätigkeiten findet sich in der Begründung zum Beschluss 1301/2015. Die Situation des KSM wird durch den Wasserschaden im Sommer 2017 erheblich erschwert, da für die Wiedereinrichtung einer provisorischen Dauerausstellung erhebliche Mehrbelastungen in den Bereichen Wissenschaft und Restaurierung zu erwarten sind.

Dieser personelle Mehraufwand ist mit den derzeitigen Personalressourcen nicht zu bewältigen.

Die Stelle ist damit mindestens bis ein halbes Jahr nach der Eröffnung des Neubaus des KSM verlängert zu besetzen, nachzeitigem Planungsstand bis 06/2028. Sofern kein Baubeschluss für den Neubau erwirkt werden kann, werden sich die wissenschaftlichen Tätigkeiten auf die Generalsanierung beziehen.

Die Einrichtung dieser Stelle wird formal zum Stellenplan 2019 berücksichtigt. Soweit erforderlich werden verwaltungsinterne Stellenverrechnungen zur Verfügung gestellt.

VIII. Provisorische Herrichtung des KSM

Aufgrund eines großen Wasserschadens im Zeughaus in Juni 2017 musste die gesamte Dauerausstellung des KSM ausgelagert werden. Das Wasser hat beide Etagen der Dauerausstellung nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen. Sämtliche Böden, alle Vitrinen und ein großer Teil der Wände bedürfen der Wiederherstellung. Anschließend festgestellte Asbestbelastungen erhöhen zusätzlich den erforderlichen baulichen Sanierungsaufwand.

Die provisorische Herrichtung einer Dauerausstellung für das Kölnische Stadtmuseum bis zur Fertigstellung des Neubaus am Roncalliplatz ist unabdingbar.

Die Verwaltung wird für die zugehörige Planung und Umsetzung, auch nach Klärung der versicherungsrelevanten Fragestellungen, kurzfristig eine gesonderte Beschlussvorlage vorlegen. Da vorgesehen ist, den Betrieb des Kölnischen Stadtmuseums im Jahr 2019 wieder aufzunehmen, ist hierfür die Genehmigung einer überplanmäßigen Aufwendung im laufenden Haushaltsjahr notwendig, zu der es einer gesonderten Beschlussfassung bedarf.

Die Verwaltung wird sich damit den Auftrag und die Mittel einholen, eine Planung für das KSM für die Zeit bis zur Fertigstellung des Neubaus der Historischen Mitte zu erstellen. Die provisorische Dauerausstellung kann im Zeughaus oder an einem anderen geeigneten Ort eingerichtet werden.

Zum Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude (KSM und Studiengebäude RGM) wurde Anfang 2018 ein aktueller Bauzustandsbericht mit einer bautechnischen Begutachtung durch ein beratendes Ingenieurbüro vorgelegt. Das Gutachten zeigt den festgestellten Istzustand der Gebäude auf. Es enthält Angaben zur technischen Gebäudeausrüstung und deren Zustand sowie eine Begutachtung der Bausubstanz mit Feststellung der wesentlichen Mängel und Schäden. Das Gutachten zeigt Sanierungsmaßnahmen auf und gibt eine Einschätzung zu Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Mängel- und Schadenbeseitigung liegt eine überschlägige Kostenermittlung vor. Die Ergebnisse werden in die Beschlussvorlage zur Wiederherstellung der Dauerausstellung des KSM einfließen und dort gegebenenfalls auch mit den ermittelten Kosten für die Herrichtung eines anderen geeigneten Standorts verglichen.

IX. Interimsplanung Studiengebäude RGM

Die Verwaltung wird im Zuge der weiteren Interimsplanung für das Museumsgebäude des RGM (Generalsanierung und Erweiterung) auch eine Interimsplanung für das aufgrund der Neubaumaßnahme abzubrechende Studiengebäude des RGM berücksichtigen. Die Interimsplanungen sollen sich sowohl auf einen Zeitraum bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des RGM als auch bis zur Fertigstellung des Neubaus des Studiengebäudes ausrichten.

Die Interimsplanung für das RGM ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Es wird zu den Interimskosten und der Standortfrage eine gesonderte Beschlussvorlage geben.

Die Realisierung der Historischen Mitte führt dazu, dass das Studiengebäude des RGM abgerissen werden muss. Das Studiengebäude beheimatet auf etwa 2.880 Quadratmetern Bruttogeschossfläche Direktion, Verwaltung, Bodendenkmalpflege, Studiensammlung, Restaurierung und wissenschaftliche Forschungseinheiten des RGM. Alle Tätigkeitsfelder müssen auch während der Realisierung der Historischen Mitte, parallel zur Generalsanierung des Museums, in ihrer Funktion vollumfänglich aufrechterhalten bleiben, um Generalsanierung sowie Wiedereinrichtung und alle mit den hoheitlichen Pflichtaufgaben der Archäologischen Bodendenkmalpflege gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verbundenen Aufgaben (Rettungsgrabungen, Versorgung der Neufunde, konservatorische Betreuung, Archivierung) wahrnehmen zu können. Alle Funktionen müssen bis zum Neubezug des Museums und des Studiengebäudes gewährleistet sein.

X. Zukünftige Betriebskosten

Betriebskosten können nur anhand einer konkreten Planung und eines konkreten Betriebskonzeptes ermittelt werden. Die Grundlagen hierfür liegen erst mit einer abgeschlossenen Entwurfsplanung und damit zum Baubeschluss vor. Zu diesem Zeitpunkt kann auch über ein den Gebäuden angepasstes Betriebskonzept, das auch Themen wie Öffnungszeiten, Bewachung et cetera der Museen enthält, gesprochen werden. Die Betriebskosten für Wärme, Strom und Wasser hängen ganz wesentlich von der Qualität des Bauwerks, der eingebauten Technik sowie den Betriebszeiten und zugehörigen Aufwendungen ab.

XI. Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Planungsbeginn werden die möglichen Formen einer Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft, um diese für das Projekt in einer geeigneten Form sicherzustellen.

Eine geeignete Form könnte eine Internetpräsenz des Projekts, eine Informationsstelle oder ein Informationspavillon sein. Weitere mögliche Formen werden untersucht. Planungs- und Bauzeit werden dabei differenziert betrachtet. Inhaltliche Verknüpfungen zu anderen städtischen Themen und den zugehörigen Veranstaltungen, wie zum Beispiel zur Via Culturalis, sollen dabei ebenfalls berücksichtigt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in gemeinsamer Arbeit mit dem Projektpartner, der Hohen Domkirche, durchgeführt.

XII. Kosten- und Termsicherheit sowie Nachhaltigkeit bei der Projektdurchführung

Die Gebäudewirtschaft schlägt zur größtmöglichen Kosten- und Termsicherheit sowie Nachhaltigkeit bei der Projektdurchführung die projektbegleitende Durchführung folgender umfangreicher Maßnahmen vor:

- a) Durchführung des Projektablaufs entsprechend den Empfehlungen der Reformkommission Großprojekte: Zehn Punkte für erfolgreiche Großprojekte:
 - 1) Kooperativ planen im Team
 - 2) Erst planen, dann bauen
 - 3) Risiken managen und im Haushalt erfassen

- 4) Vergabe an den Wirtschaftlichsten, nicht an den Billigsten
 - 5) Partnerschaftlich zusammenarbeiten
 - 6) Streitigkeiten außergerichtlich beilegen
 - 7) Wirtschaftlichkeit untersuchen
 - 8) Klare Prozesse und Zuständigkeiten organisieren
 - 9) Transparenz schaffen und kontrollieren
 - 10) Digitale Methoden nutzen
- b) Kostenprüfung auf Einhaltung des Kostenrahmens bereits nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses, um verlorene Kosten zu vermeiden (für den Neubau Historische Mitte bereits umgesetzt)
 - c) Sicherstellung einer ausreichenden Personalisierung für die gesamten innerstädtischen Aufgaben entsprechend der jeweiligen Erfordernisse im Projektverlauf
 - d) Schaffung einer Projektstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten, ausreichenden Entscheidungsbefugnissen und geregelten Zuständigkeiten
 - e) Schaffung einer Besprechungsstruktur, die sich an der Projektstruktur orientiert
 - f) Trennung von Planung und Objektüberwachung mindestens für die Objektplanung Gebäude und die Technische Ausrüstung, frühzeitige Einbindung der jeweiligen Objektüberwachung in die Planung
 - g) vorgezogene (Leit-) Detailplanung in einer frühen Leistungsphase zur Erlangung einer größeren Kostensicherheit
 - h) Durchführung von Marktsondierungen vor Ausschreibung der Bauleistungen
 - i) Bauausführung durch einen GU, sofern vergaberechtlich begründbar (bereits in der Grundlagenvereinbarung mit der Hohen Domkirche festgehalten)
 - k) Kommunikation und Dokumentation über einen internetbasierten Projektraum
 - l) Installieren einer separaten und zentralen Öffentlichkeitsarbeit für Gremien und Presse (gegebenenfalls über einen externen Spezialisten)
 - m) umfassendes Termincontrolling
 - n) Schaffung einer Beschlusslage für Vergabeentscheidungen ohne die zuständigen Ausschüsse (mit der Einschränkung, dass die Einhaltung des in Summe vorgegebenen Kostenrahmens sichergestellt wird)
 - o) Durchführung regelmäßiger Coachings auf Bauherren- und Projektebene, zum Beispiel Coaching für Klärung der Rollen im Projekt zum Projektstart und projektbegleitend circa halbjährliche Teamcoachings
 - p) Mediation und Adjudikation mit den Projektbeteiligten vereinbaren
 - q) 3-D- oder B.I.M.-Planung (Building-Information-Modeling-Planung) beauftragen, soweit möglich und sinnvoll

Zusätzlich sollen folgende externe Beauftragungen zum Qualitäts- und Kostenmanagement vorgenommen werden:

- r) begleitende, fachplanungsübergreifende Kosten- und Plankontrolle zur Planungsoptimierung und Sicherung wirtschaftlicher Gesamtlösungen über die reguläre Plausibilitätsprüfung der Projektsteuerung hinaus,
- s) juristische Begleitung des Projekts durch externe Fachkanzlei,
- t) Beauftragung eines Plankoordinators,
- u) Installieren eines Risikomanagements bei externer Projektsteuerung oder bei einem geeigneten Dritten,
- v) Unterstützung bei der Nachtragsvergabe beauftragen (Prüfung und Bewertung der Nachträge über externen Baubetriebler),
- w) Beauftragung einer Inbetriebnahmeplanung

Über diese Maßnahmen hinaus werden durch die Projektleitung der Gebäudewirtschaft frühestmöglich die erforderlichen innerstädtischen Fachdienststellen eingebunden:

- Bauaufsichtsamt
- Stadtkonservator
- Baustellenmanagement
- Barrierefreiheit
- Energiemanagement

Um die Qualität in Planung und Ausführung bestmöglich sicherzustellen, werden zusätzlich erforderliche externe Gutachter für folgende Leistungen eingeschaltet.

- Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens
- Qualitätssicherung Technische Ausrüstung für Planung und Ausführung
- Qualitätssicherung Architektur für Planung und Ausführung
- Qualitätssicherung zur Bauproduktqualität
- Qualitätssicherung Dach, Fassade, gegebenenfalls weitere ausgewählte Gewerke

Auch die darüber hinausgehenden Empfehlungen des Gutachtens der Kanzlei Hecker Werner Himmelreich zu den Störungen im Projekt Sanierung Bühnen Köln (**Anlage 12**, Gutachten „Prüfung der Störungen des Projekts Sanierung Bühnen Köln“, Kanzlei Hecker Werner Himmelreich, 2017) sollen im Projekt Neubau Historische Mitte berücksichtigt werden.

Die Kosten für diese zusätzlichen qualitäts- und kostensichernden Maßnahmen sind in den Baunebenkosten in einem erhöhten Kostenansatz enthalten. Es wird empfohlen, diese Maßnahmen aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens Neubau Historische Mitte unbedingt zusätzlich durchzuführen, um zum Beispiel kostenintensive Planungswiederholungen oder Terminverzögerungen auf ein Minimum zu reduzieren und einen möglichst erfolgreichen Projektverlauf zu erreichen.

XIII. Finanzierung

Die investiven Planungskosten für die Historische Mitte in Höhe von circa bis zu **5.400.000** Euro brutto werden im Haushaltsplan 2019 für das Haushaltsjahr 2019 im Teilfinanzplan 0408 – Kölnisches Stadtmuseum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, berücksichtigt.

Die Prüfung der Organisationsform mit einem Volumen von insgesamt 250.000 EUR brutto wird über den Teilergebnisplan 0110 - Controlling, Finanzsteuerung und Rechnungswesen - abgewickelt. Entsprechende Mittel sind im Haushaltsplan 2018 inklusive Mittelfristplanung 2019 – 2021 in den Jahren 2018 und 2019 vorgesehen.

Durch die Verlängerung der Stellenbefristung entstehen ab 2020 sowohl im Teilplan 0403 – Römisch-Germanisches Museum – als auch im Teilplan 0408 – Kölnisches Stadtmuseum – zusätzliche Personalaufwendungen. Die Aufwandssteigerungen in Höhe von je 39.200 EUR für das Haushaltsjahr 2020 beziehungsweise je 78.400 EUR für die Haushaltsjahre 2021 bis 2024 beziehungsweise 2028 werden in Teilplänen 0403 und 0408, Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen, berücksichtigt.

Die für die zusätzliche Stellenbesetzung erforderlichen Personalaufwendungen werden im Wirtschaftsplan 2019 der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Der Mehrbedarf kann über eine bereits vorhandene Stelle gedeckt werden.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs und Visualisierungen, Büro Staab Architekten, 2018
- Anlage 2: Erläuterungsbericht, Büro Staab Architekten, 2018
- Anlage 3: Hohe Domkirche Köln zur Bedeutung des Neubauprojekts, 2018
- Anlage 4: Museen zur Bedeutung des Neubauprojekts, 2018
- Anlage 5: Büro Imorde zur Bedeutung des Neubauprojekts, 2017
- Anlage 6: Argumente gegen die Zeughausstraße, 2015
- Anlage 7: Grobkostenprognose der Varianten A und B, 2018
- Anlage 8: Kostenentwicklung in Bauprojekten, 2018
- Anlage 9: Kosten- und Terminrisiken, 2018
- Anlage 10: Planunterlage Leitungen, Iststand und Machbarkeitsstudie Leitungsverlegung, 2017
- Anlage 11: Massenstudie Erweiterung und Generalsanierung Kölnisches Stadtmuseum, 2018
- Anlage 12: Gutachten „Prüfung der Störungen des Projekts Sanierung Bühnen Köln“, Kanzlei Hecker Werner Himmelreich, 2017
- Anlage 13: Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung, 2016
- Anlage 14: Grundlagenvereinbarung, 2016
- Anlage 15: Beschlussvorlage Städtebaulicher Masterplan Innenstadt, 2017