

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019, Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum 26.11.2019 und Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft 02.12.2019

**1. Kerndaten des Projektes**

**Standort:** Köln, Martinstraße 34 - 42 (Flurstück 1184), Martinstraße 30 und 32  
**Bauherrin:** Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
**Planungszeit:** 2019 - 2022  
**Bauzeit:** 2022 - 2025



**Projektbeschreibung:**

In der Kölner Altstadt zwischen Martinstraße, Obenmarspforten und Steinweg wird ein Gebäudekomplex errichtet, der zum Einen die Erweiterung des Wallraf-Richartz Museums und Fondation Corboud, mit unterirdischer Erschließung durch ein Verbindungsbauwerk zum Bestandsgebäude Museum Ungers beherbergen wird. Außerdem sollen hochwertige städtische Nutzflächen im Bereich der Blockrandbebauung errichtet werden. Die Maßnahme beinhaltet zudem die Anbindung des bestehenden Museumsbaus an das unterirdische Verbindungsbauwerk.

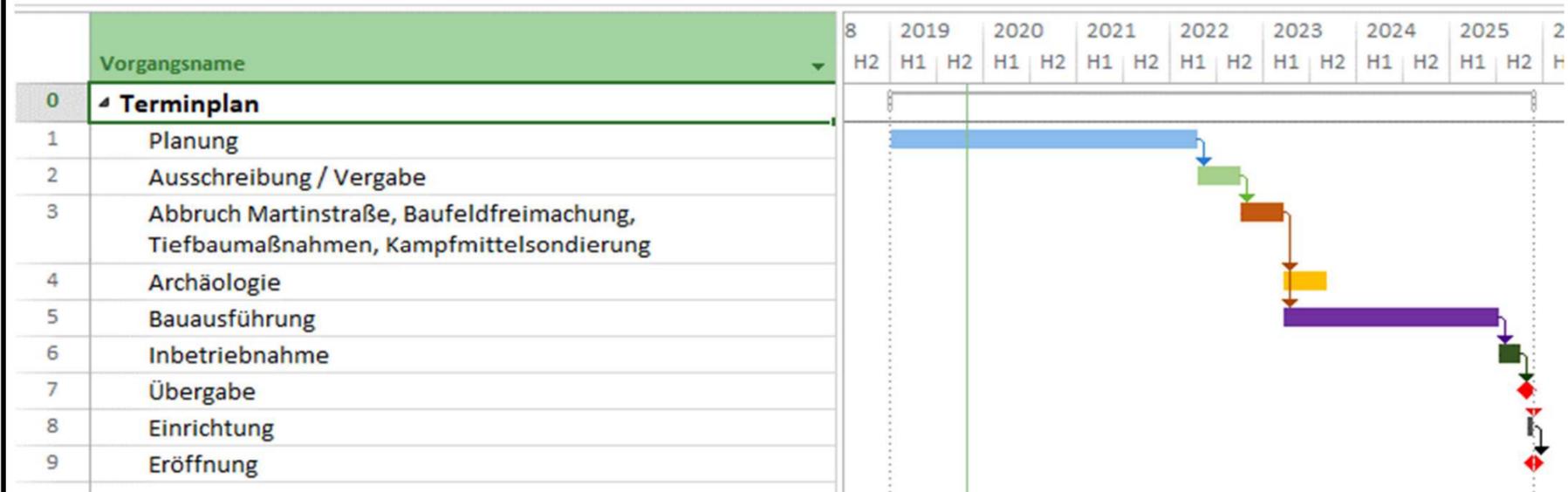
**2. Termine**

**Meilensteine:**

Planungsbeschluss	03/2019
Baubeschluss	06/2020
Baugenehmigung	05/2021
Baubeginn (Start der BE)	10/2022
Fertigstellung Bau	2024
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	bis 2025

**Stand Ausschreibung + Vergabe:**

**Auszug aus dem Rahmenterminplan:**



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019, Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum 26.11.2019 und Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft 02.12.2019

3. Kosten

Kostenschätzung gem. Ratsbeschluss Juli 2017

Verteilung Anteile 62 % auf die Erweiterung WRM 38% auf die Blockbebauung

**Titel I: Erweiterungsbau WRM**

Baukosten  
Baunebenkosten, ohne Grabungskosten  
Gesamtsumme (brutto) **38.201.437,00**

Finanzierungsanteil Stadt 100%

Kostenschätzung gem. Ratsbeschluss Juli 2017

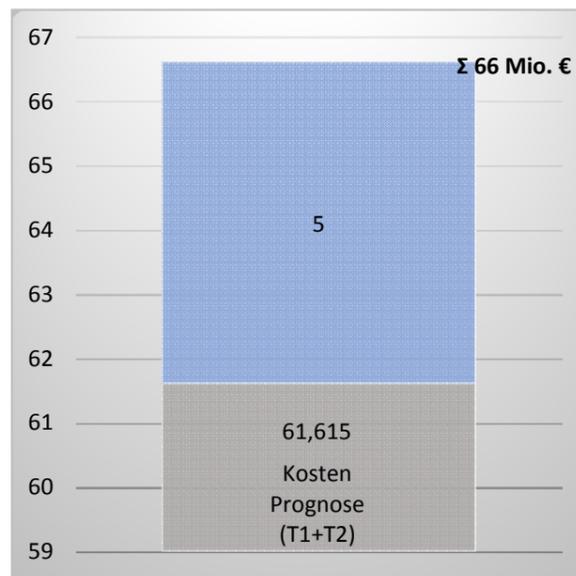
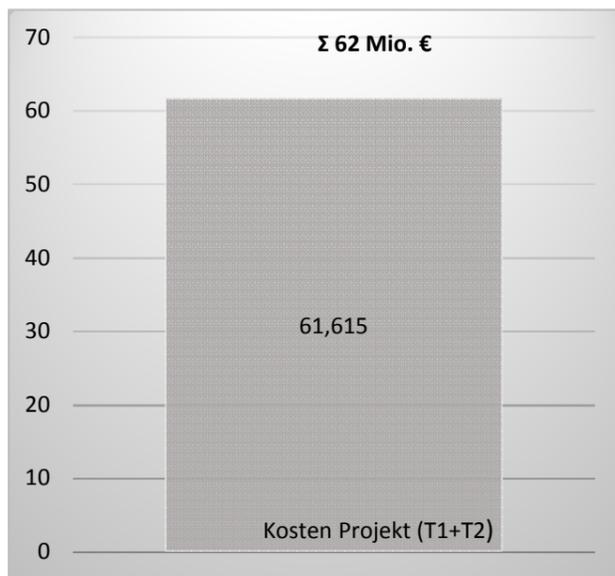
Sachstand Vorkostenschätzung und Aufteilung Titel I und Titel II

**Titel II: Blockbebauung - städtische Nutzflächen**

Baukosten  
Baunebenkosten  
Grabungskosten  
Gesamtsumme (brutto) **23.413.784,00**  
(ohne Martinstraße 32)

Finanzierungsanteil Stadt 100%

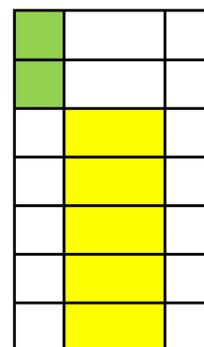
Prognose Gesamtkostensituation:  
Stand 24.10.2019



Mittelabfluss: 3,745 Mio. €

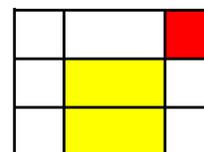
4. Risiken

- 1 Baugrund (Schadstoff, Bodendenkmäler Archäologie, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- 8 Bauablauf



Projektspezifische Risiken:

- Eigentumsverhältnisse
- Besondere Voruntersuchung erforderlich
- Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz



Martinstr. 32

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019, Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum 26.11.2019 und Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft 02.12.2019

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe / Ausführung:



Der Generalplanervertrag wurde am 12.04.2019 seitens der Stadt Köln unterzeichnet.  
Das Generalplanerteam hatte bereits auf der Grundlage einer Einigungszusage vom 09.01.2019 mit den Leistungen der LPH1 - Grundlagenermittlung begonnen. Die Ergebnisse wurden in einem Phasenschlussbericht inkl. einer Offenen-Punkte-Liste zusammengestellt und der Stadt Köln am 22.05.2019 übergeben. Die Prüfung seitens der Projektleitung wurde am 14.06.2019 abgeschlossen. Der Phasenabschlussbericht ist nach weiterer Abstimmungen mit div. Planungsbeteiligten und gem. Prüfung erneut vorzulegen. Die Bearbeitung der L.Ph. 2 hat parallel begonnen. Start von 14-tägigen Planungs-Jour-Fixe seit 24.06.'19. Es finden zurzeit diverse Abstimmungsgespräche mit Planungsbeteiligten statt. U.a. zum Tunnelbauwerk (mit 4512, 66, Erben Ungers), bzgl. Bebaubarkeit (mit 23, 63), bzgl. Sicherheitskonzept (mit I-3). Es liegt ein Zwischenbericht zur Leistungsphase 2 vor. **Die Leistungsphase 2 wird vorr. im 1. Quartal 2020 abgeschlossen (incl. zurzeit noch offener Planungsleistungen aus Nachträgen und vertiefter Kostenschätzung) Mit der Leistungsphase 2 wird ein Antrag auf Vorbescheid beim Bauaufsichtsamt zur Klärung des Planungsrechtes eingereicht.**

Ausführung: Derzeit keine Angaben



Kosten:



Mit Ratsbeschluss vom 11.07.2017 Nr. 1832/2017 sind die Kosten mit 61.615.222,62 Euro Brutto = 51.777.498 Euro netto anzusetzen. Die Kosten basieren auf den bisher vorgelegten Unterlagen zum Investorenwettbewerb und sind seitens der GW aktualisiert. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 ist erst nach Planungsaufnahme Architekt und Fachplaner möglich.  
Das Gesamtbudget verteilt sich folgendermaßen:  
Titel I: Erweiterungsbau WRM + FC 62%  
Titel II: Verwaltungsbereich Blockbebauung 38%

Termine:



Kick-Off GP inkl. Begehung Kunstmuseum Basel	Febr. 2019	erledigt
Workshops Programmbildung Blockrand	Februar bis April 2019	erledigt
GP-Sitzung Grundlagenermittlung/Fragenliste	April 2019	erledigt
GP-Sitzung Zwischenstand Phasenschlussbericht	Mai 2019	erledigt
Ortsbegehung und Durchsprache offene Punkte Liste mit d. Stadt Köln und der Museumsdirektion	Mai 2019	erledigt
GP Workshop Planung der Planung	Mai 2019	erledigt
Abstimmung Energieleitlinien mit der Stadt Köln	Mai 2019	erledigt
Abgabe Phasenschlussbericht L.Ph. 1+Start L.Ph. 2	Juni 2019	erledigt
Prüfung Bericht seitens Projektleitung	14.06.2019	erledigt
Start von 14-tägigen Planungs-JF (Rest L.Ph. 1 / Beginn L.Ph. 2)	24.06.2019	Info
Vorstellung + Bericht Zwischenstand L.Ph. 2 d. alle Fachplaner	08.08.2019	erledigt
VGW Verfahren Qualitätssicherung	Aug 19	Submissionstermin 25.11.'19
Auslobung SIGEKO	Aug 19	in Bearbeitung
Nachtragsangebot für Tiefbau / KG 200	Aug 19	in Bearbeitung
Angebotsbeziehung für weitere Planungsleistungen zum Tiefbau	Okt 19	in Bearbeitung
Nachtragsangebot für Sicherheitskonzept durch GP	Sep 19	offen
Nachtragsangebot für Erschütterungsmonitoring	Sep 19	offen
Nachtragsangebot für Sanierung SiTec Bestand	Okt 19	offen
Nachtragsangebot für BIM	Okt 19	offen
Antrag auf Vorbescheid	Nov 19	in Bearbeitung
Abschluß LPH 2	Mrz 20	

Legende

