

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums (WRM) und Fondation Corboud und  
Randbebauung - Baubeschluss**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	08.06.2020
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	08.06.2020
Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud	09.06.2020
Finanzausschuss	15.06.2020
Rat	18.06.2020

### Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Planung und dem Bau
  - a) des Neubaus der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud (WRM) inklusive eines Verbindungsbauwerks und Anpassung im Bestandsgebäude (Titel 1) auf dem Grundstück Obenmarspforten, sowie
  - b) der sogenannten Blockrandbebauung mit städtischen Verwaltungsflächen (Titel 2) mit Bauteilen am Steinweg und der Martinstrasse, die sich an den Erweiterungsbau anschließt.
2. Der Rat trifft seine Entscheidung auf der Grundlage des vorgelegten Vorentwurfes und dem Ergebnis der qualifizierten Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von **rund 76,1 Mio. Euro brutto zuzüglich der Kosten eines möglichen Grunderwerbs** (siehe separate Vorlage 1051/2020/1).  
Auf den Erweiterungsbau des WRM entfällt hiervon ein Betrag von rund 48,8 Mio. Euro, auf die Blockrandbebauung ein Betrag von rund 24,4 Mio. Euro.  
Darüber hinaus fallen für die Ausstattung noch 2,9 Mio. Euro an.
3. Der Rat genehmigt einen Risikozuschlag bezogen auf die nicht indizierten Baukosten gemäß Kostenschätzung in Höhe von 25 Prozent. Dies entspricht einem Betrag von **rund 19 Mio. Euro brutto**.

Die Verwaltung darf über dieses Risikobudget nur bei Risikoeintritt und nach einer entsprechenden Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und im Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud verfügen.

Wegen der Besonderheiten und Risiken der Maßnahme besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Risikozuschlag in Anspruch genommen werden muss.

4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich das Projekt noch in einem frühen Planungsstadium befindet. Die Entwurfsplanung ist noch nicht erstellt. Es sind noch Festlegungen zu treffen. Aufgrund des Baugrundes besteht ein erhöhtes Risiko.  
Bei Vergabe an einen Generalunternehmer wird dessen Preis eine Management-Fee und Kosten für das unternehmerische Risiko (Vergaberisiko und so weiter) enthalten.  
Es bleibt abzuwarten, ob vor diesem Hintergrund das Risikobudget auskömmlich ist.
5. Der Rat beschließt die Finanzierung der Erweiterung des WRM (Titel 1) im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes WRM. Die Refinanzierung erfolgt ab dem Jahr der Inbetriebnahme durch einen jährlichen Zuschuss (für Tilgung, Zinsen und bilanzielle Abschreibung) aus dem Haushalt der Stadt Köln in Höhe von circa 2.150.000 Euro im Produktbereich 04 Kultur und Wissenschaft, Produktgruppe 0401 Museumsreferat, Zeile 15 Transferaufwendungen.  
Die Finanzierung der notwendigen Ausstattung des Museumsbaus erfolgt aus dem Wirtschaftsplan des WRM.
6. Der Rat beschließt die Finanzierung der Baumaßnahme Blockrandbebauung (Titel 2) aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.  
Nach Fertigstellung der Blockrandbebauung fallen laufende Betriebs- und Bewirtschaftungsaufwendungen in Höhe von rund 900.000 Euro (Abschreibung, Instandhaltung, Zinsen, Personal- und Sachkosten) an. Die Refinanzierung der laufenden Kosten erfolgt über den Flächenverrechnungspreis für die Sparte Verwaltungsgebäude. Der Flächenverrechnungspreis wird im Haushalt der Stadt Köln eingeplant. Nach dem derzeitigen Stand ergäbe sich eine jährliche Miete inklusive Reinigungskosten und Nebenkosten von rund 354.000 Euro brutto.  
Die Finanzierung der notwendigen Ausstattung für die Blockrandbebauung erfolgt im Haushaltsplan der Stadt Köln.
7. Die Investitionen für das Projekt sind im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert. Die Betriebsleitungen des WRM beziehungsweise der Gebäudewirtschaft und die Verwaltung werden aufgefordert, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme in den jeweiligen Plänen inklusive Folgejahre entsprechend zu berücksichtigen.
8. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die jeweils erforderlichen Mittel in den entsprechenden Wirtschaftsplänen sowie im Haushalt der Stadt Köln bereit zu stellen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		<u>76,1 Mio. Euro</u>
	davon Stadt Köln (Museum)		44,8 Mio. Euro
	davon GW (Verwaltungsteil)		24,4 Mio. Euro
	davon Stadt Köln (Ausstattung)		2,9 Mio. Euro
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2026**  
circa 2.504.000 Euro

(davon Miete Verwaltungsteil (Kaltmiete, Reinigungs- und sonstige Nebenkosten)	circa	354.000 Euro,
bilanzielle Abschreibungen Museum (Nutzungsdauer 80 Jahre)	circa	650.000 Euro,
Zinsen Museum (anfänglich, 1% Zinsen)	circa	600.000 Euro
und Sachaufwand Museum (Instandhaltung, Reinigungs-, Betriebs- & sonst. NK)	circa	900.000 Euro)

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

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Bauaktivität und der Betrieb des Gebäudes führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sub>2</sub>- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

**Begründung****Historie**

Mit Beschluss vom 28. Juni 2012 (Vorlagen-Nummer 0533/2012) beauftragte der Rat die Verwaltung mit der Planung der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud durch einen Investor in Öffentlich Privater Partnerschaft. Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs und Durchführung eines Investorenwettbewerbs kam das Verfahren wegen einer zunächst erfolgreichen Vergaberüge zum Stillstand.

Der Rat beschloss deshalb, das Investoren-Vergabeverfahren aufzuheben und beauftragte die Verwaltung, den Erweiterungsbau Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud mit Verbindungs-

bauwerk und die Blockrandbebauung in eigener Realisierung zu planen und zu errichten (Beschluss 1832/2017 vom 11.07.2017).

Für die Blockrandbebauung an der Martinstrasse und am Steinweg sollten dabei repräsentative und technisch geeignete Verwaltungs- und Konferenz-Räumlichkeiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

In einer Ergänzung wurde am 04.04.2019 beschlossen, die Planung an einen Generalplaner zu übertragen (Vorlagen-Nummer 0692/2019).

Am 26.09.2019 wurde als Nutzungskonzept für die zukünftige Blockrandbebauung festgelegt: Das Gebäude Martinstraße wird als „Gemeinschaftshaus“ konzipiert und das Gebäude Steinweg wird als „Arbeitshaus und Büroheimat“ konzipiert (Vorlagen-Nummer 1568/2019).

### **Erweiterung Wallraf-Richartz-Museum (WRM)**

Das Teilprojekt Erweiterungsbau Museum setzt sich zusammen aus den folgenden Maßnahmen, Funktionen und Bauteilen:

- Anpassungsmaßnahmen im Bestandsgebäude WRM (BE) (zum Beispiel Öffnung zum Verbindungsbauwerk, Anpassung Garderoben). Nach Optimierung gegenüber der Planung zur Investorenausschreibung wurden die notwendigen Eingriffe in den Bestand auf ein nötiges Minimum reduziert. Die gestalterischen Urheberrechte des Architekten O.M. Ungers sind hierdurch berücksichtigt und werden auch im weiteren Verlauf einvernehmlich abgestimmt.
- Ein Verbindungsbauwerk (VE) unterhalb der Martinstrasse ermöglicht den barrierefreien Übergang von Alt zu Neu und enthält die zusätzlich notwendigen Toilettenanlagen, sowie Nebenräume. Die Museumserweiterung erhält keinen eigenen Hauptzugang für den Besucherverkehr, sondern wird über den Haupteingang des Bestandsgebäudes und dann über das Verbindungsbauwerk erschlossen.
- Dem Erweiterungsbau (ER) mit 3 großen Ausstellungsräumen in 3 Geschossen, zwei Treppenhäusern (Publikum und Beschäftigte), sowie der Marsstube. Der Ausstellungsraum im obersten Geschoss erhält Oberlichter und ein vom Institut für Tageslicht Stuttgart entwickeltes Lichtlenkungssystem, das eine feinstufige Lichtregulierung bis zur Komplettverdunkelung ermöglicht. Die Hülle des Gebäudes setzt die mit dem Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Gestaltung um. Die entsprechend der Nutzung als Museum weitgehend geschlossene Ziegelfassade lagert auf einem Betonsockel, der den Schriftzug „Wallraf-Richartz-Museum“ abbildet. Im Bereich der Marsstube, als Eventraum für Empfänge, Vernissagen und ähnliches, ist der Schriftzugsockel verglast.
- Anlieferungsgebäude für die Kunstan- und ablieferung mit LKW-Zufahrt von der Martinstrasse, die zum Einbruchschutz und für die Akklimatisierung der Kunst als Schleuse ausgebildet wird.
- Im Untergeschoss, das sich über das gesamte Baufeld erstreckt, befinden sich Spezialräume zur Lagerung und zum Transport von Kunst (Depots, Pack- und Quarantäneräume), sowie die gesamte haustechnische Ausstattung; insbesondere auch die Klimatechnik zur Sicherung von stabilen konservatorischen Bedingungen.

### **Blockrandbebauung (BB)**

Das Teilprojekt Blockrandbebauung mit städtischen Verwaltungsflächen setzt sich zusammen aus den folgenden Maßnahmen, Funktionen und Bauteilen:

- Martinstrasse: Das sogenannte „Gemeinschaftshaus“ ist als Versammlungs- und Konferenzhaus geplant. Es entstehen zwei multifunktionale Säle in 2 Geschossen. Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss hat einen starken Außenraumbezug zur Martinstraße und bietet Platz für circa 50 bis 60 Personen. Die Fläche ist multifunktional, repräsentativ, offen und bürgernah und bietet Raum für verschiedene öffentliche und/oder halb-öffentliche Ereignisse wie zum Beispiel Sitzungen, Pressekonferenzen, Informationsveranstaltungen, Bürgerbeteiligungsverfahren, Empfänge und/oder Feierlichkeiten. Ferner sind auch temporäre Arbeitsplätze, zum Beispiel für Journalisten, als sogenannte «Break-Out Zone» möglich. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein Konferenzraum, der sich für halb-öffentliche oder nicht-öffentliche Sitzungen, wie zum Beispiel Schulungen oder Gremiensitzungen mit in der Regel

circa 30 bis 40 Personen eignet. Dieser Konferenzbereich hat im Gegensatz zum Veranstaltungsraum im Erdgeschoss einen vertraulicheren Charakter.

Die Konferenzräume erhalten eine der Nutzung entsprechende Einrichtung mit Sprecherpult, Podium und Medientechnik-Infrastruktur (zum Beispiel Bodentanks, Wandschränke, et cetera für IT- und A/V-Ausrüstung für Veranstaltungen, sowie Lademöglichkeiten für IT Geräte)

Die Flachdachfläche wird für die Unterbringung von Rückkühlgeräten genutzt.

Eine entsprechend Attikahöhe sowie eine Gitterrost-Struktur dienen dem Schutz und der optischen Kaschierung der Technik. Die repräsentative Höhe des Gebäudes, die Flachdachausbildung, sowie die hinterlüftete Fassade aus Sichtmauerwerk korrespondiert mit dem Bauteil Museum.

- Martinstrasse: Das sogenannte „Service-Haus“ ergänzt das Gemeinschaftshaus um Serviceflächen für den Konferenz- und Veranstaltungsbetrieb.  
Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Aufenthaltsfläche für stehendes Publikum, sowie eine Theke mit Kaffee-Wein-Bar-Ambiente und bedient die Konferenzflächen im Erdgeschoss des Gemeinschaftshauses vor und nach Veranstaltungen, sowie in Pausen.  
Im 1. Obergeschoss befinden sich die Sanitäranlagen; im 2. Obergeschoss eine weitere Theke sowie Nebenräume.  
Über einen großen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang von allen Veranstaltungsbereichen aus gewährleistet.  
Das Gebäude erhält ein Satteldach und eine hinterlüftete Fassade aus verputztem Mauerwerk und korrespondiert hierdurch formal mit der südlich anschließenden Wohnbebauung.
- Steinweg (STW): Das sogenannte „Arbeitshaus“ stellt Büroflächen in 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bereit. So soll grundsätzlich ein „Neue Arbeitswelten“-Konzept in Form von flexibler Multispace-Bürolandschaft, mit einem Verhältnis offener zu geschlossener Fläche von 70 zu 30 Prozent, entstehen. Es sind je Vollgeschoss 3 Szenarien möglich:
  - „Open Space“ (Großraum) mit bis zu 20 Arbeitsplätzen,
  - „Bürolandschaft“ mit bis zu 14 Arbeitsplätzen, oder
  - „Einzelbüros“ mit bis zu 8 Arbeitsplätzen.
 Es kann eine, je nach Nutzung durch eine städtische Organisationseinheit, gewählte Kombination der 3 Szenarien entstehen. Das Dachgeschoss, mit schrägen Dachflächen, wird durch großzügige Gauben belichtet und ergänzt das Raumprogramm um weitere Arbeits- oder Besprechungsräume.
- Das Gebäude erhält ein Satteldach und eine hinterlüftete Fassade aus verputztem Mauerwerk und korrespondiert hierdurch formal mit der südlich anschließenden Wohnbebauung.

Mit der vorliegenden Planung der Blockrandbebauung wird das Ergebnis des Workshops zur Programmerrmittlung (gemäß Ratsbeschluss 1568/2019 vom 26.09.2019) umgesetzt.

Für die formale und städtebauliche Ausbildung der Blockrandbebauung, die sich von dem Wettbewerbsentwurf unterscheidet, liegt eine Zustimmung des Gestaltungsrates vor.

### **Besonderheiten und Risiken (exemplarisch)**

Das Bauvorhaben ist, über seine städtebauliche Komplexität und die unterschiedlichen hochwertigen Nutzungen hinaus, anspruchsvoll.

- Innenstadtlage: Das historische Stadtzentrum ist eng, hochfrequentiert, und steht den Kölner Bürgerinnen und Bürgern für diverse regelmäßige Feste (Karneval, CSD, Weihnachtsmärkte, et cetera) zur Verfügung. Zudem befinden sich weitere Großbauvorhaben in nächster Nähe. In direkter Nachbarschaft wird aktuell das MiQua errichtet. Es bedarf deshalb einer aufwändigen und eng abgestimmten Verkehrslenkungs-, Termin- und Logistikplanung. Aktuell ist das Bau- und Standort für die Baustelleneinrichtung des Bauvorhabens MiQua. Es ist davon auszugehen, dass die Baustelleneinrichtung phasenweise für beide Bauvorhaben zur Verfügung stehen, durch Brückenkonstruktionen ergänzt und auch später mehrmals umgebaut werden muss.
- Gründungskonzept: Die Gründung der Gebäude ist aus diversen Gründen hochkomplex. Der Baugrund ist für eine herkömmliche Gründung (Flachgründung, Streifenfundamente) nicht tragfähig und deshalb mittels Bohrpfählen herzustellen. Es sind diverse zu erhaltende Bodendenkmäler bekannt und diese Bereiche im Gründungskonzept zu berücksichtigen und von Bebauung freizuhalten. Dies führt zu aufwändigen Brückenkonstruktionen zur Einbringung der Bohrpfähle. Weitere Funde im Rahmen der

vorgelagerten denkmalpflegerischen Arbeiten sind, laut Auskunft der Bodendenkmalpflege, nicht auszuschließen und können die Anpassung von Planung, Terminen und Kosten notwendig machen.

Die unterhalb des Steinwegs verlaufende U-Bahn-Trasse tangiert die Blockrandbebauung im südlichen Bereich. Eine Pfahlgründung ist in diesem tangierten Bereich prinzipiell ausgeschlossen, weil von den U-Bahn-Röhren ein Mindestabstand einzuhalten ist.

Die Pfahlgründungen müssen hier unterhalb eines Abfangträger-Balkens seitlich von den U-Bahn-Röhren eingebracht werden.

- Vor Einbringen der Bohrpfahlgründung ist jede Bohrpfahlposition auf Kampfmittel zu sondieren. Die Erfahrungen mit dem benachbarten Bauvorhaben MiQua lassen darauf schließen, dass wegen metallischer Gegenstände im Baugrund die Sondierungsbohrungen den Kampfmittelverdacht auslösen und aufwändige Handschachtungen notwendig werden.

## Umsetzung Energieleitlinien

Die Energieleitlinien der Stadt Köln werden, unter Berücksichtigung der Musealen Besonderheiten, umgesetzt.

## Barrierefreiheit

Die aktuelle Landesbauordnung NRW fordert ein Barrierefrei-Konzept, das zum Antrag auf Baugenehmigung erstellt wird. Das Barrierefrei-Konzept wird durch die entsprechende verwaltungsinterne Fachstelle erarbeitet. Die vorliegende Planung wurde bereits von der Fachstelle begleitet. Das Gebäude wird gemäß DIN 18040-1 barrierefrei geplant und errichtet.

## Martinstraße 32

Für die Umsetzung der oben vorgestellten Planung ist die Einbeziehung des im Privatbesitz befindlichen Grundstückes Martinstraße 32 erforderlich. Sofern diese Liegenschaft nicht zur Verfügung stehen sollte (Vorlagen-Nummer 1051/2020/1), würde auf die Errichtung der Bauteile „Gemeinschaftshaus“ (M 32) und „Servicehaus“ (M 30) verzichtet. Die dann notwendige Planungsänderung beinhaltet den städtebaulich neuen Anschluss der LKW-Anlieferung an den Giebel der Martinstrasse M 32 und eine teilweise Neuordnung des Raumprogramms (insbesondere Depotflächen und Technikflächen im Untergeschoss). Mittels Machbarkeitsstudie zur Nutzung des Bauteils Steinweg wäre zudem zu ermitteln, inwieweit dieses Bauteil zur Kompensation für Museumsflächen oder auch noch für Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen kann. Es entstünden dann –überschlägig ermittelte- Gesamtkosten in Höhe von **rund 72 Mio. Euro brutto**, zuzüglich eines Risikozuschlages von **rund 18 Mio. Euro brutto**. Die dargestellten reduzierten Herstellungskosten und zusätzlichen Planungskosten sind darin bereits berücksichtigt. Durch die notwendige Umplanung ist mit einer Verzögerung von 9 Monaten zu rechnen. Außerdem entsteht ein Risiko bedingt durch Bauaktivitäten unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gebäude, das in Privateigentum steht.

## Finanzierung

Der Kämmerei werden die Unterlagen zur Projektfinanzierung schnellstmöglich prüffähig nachgereicht. Dabei wird eine Zuordnung der Folgekosten auf die Wirtschaftspläne des WRM und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und eine Folgekostenbetrachtung auf der Zeitachse sowohl für die Wirtschaftspläne der Betriebe als auch für den städtischen Haushalt vorgenommen.

## Termine

Der Terminplan sieht einen Baubeginn im 2. Halbjahr 2022, und die Inbetriebnahme der Gebäude (nach Baufertigstellung, Inbetriebnahme-Management und Einrichtung) zu Beginn des 2. Halbjahrs 2025 vor. Für den Fall einer erforderlichen alternativen Planung, das heißt ohne Abschluss des Grundstücksgeschäftes, wird von einer Verlängerung der Fristen um 9 Monate ausgegangen.

## **Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise**

Es handelt sich um die Fortführung einer bereits laufenden Maßnahme und es wurde bereits ein Vertrag mit einem Generalplaner abgeschlossen.

### Anlagen

- Anlage 1 - qualifizierte Kostenschätzung nach DIN
- Anlage 2 - Energiecheckliste
- Anlage 3 - Risikobetrachtung
- Anlage 4 - Pläne
- Anlage 5 - Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 6 - Liste der Leistungsphasen
- Anlage 7 - Kostenentwicklung
- Anlage 8 – Vergleich: Planungsbeschluss - Baubeschluss