

26
über Dez. VI

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

Prüfung der Kostenschätzung

Ermittelte Kosten: rund 95 Mio.€ brutto (einschließlich Risikozuschlag von rund 19 Mio. €, ohne ausstehende Grundstückskosten in Höhe von rund [REDACTED])

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Vorentwurfsplanung mit „qualifizierter Kostenschätzung“ nimmt das RPA nachfolgend Stellung und empfiehlt vor dem Hintergrund, dass die notwendigen Grundstücksgeschäfte positiv abgeschlossen werden, die bisherige Planung kostenbewusst fortzuführen.

Nachdem das Investoren-Verfahren aufgehoben wurde, hat der Rat der Stadt Köln bisher beschlossen, den Erweiterungsbau mit Blockrandbebauung in eigener Bauherrenschaft zu realisieren und die geänderten Bedarfe zur Unterbringung der Fraktionen in Rathausnähe sowie die Notwendigkeit von Konferenzräumen zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde beschlossen, die Planung der Baumaßnahme einem Generalplaner pauschal für 17.326.510,67 € Planungskosten zu übergeben. Das Nutzungsprogramm für die Blockrandbebauung des Museums – Martinstraße als „Gemeinschaftshaus“ und Steinweg als „Arbeitshaus und Büroheimat“ umzusetzen, wurde vom Rat am 26.09.19 entschieden.

Nach aktuellem Planungsstand wurden für die Realisierung der gesamten Baumaßnahme, einschließlich einem Risikozuschlag von rund 19 Mio. €, Herstellkosten von rund 95 Mio. € brutto ermittelt. Eventuelle Grundstückskosten, die bisher mit rund [REDACTED] € angegeben werden, sind in der Summe noch nicht enthalten.

Die eigentlichen Baukosten der Kostengruppen 300- Baukonstruktion und 400- Technische Anlagen betragen rund 43 Mio. €. Bezogen auf die Bruttogrundflächen (BGF) der einzelnen Gebäude ergibt sich für den Museumsbau laut Projektsteuerung ein Preis von rund 7.500 €/m² BGF. Für die anderen Gebäude beträgt der Preis rund 5.000 €/m² BGF.

Wenn auch direkte Vergleichspreise nicht bekannt sind, übersteigen die Preise die angegebenen Bezugswerte des Baukosteninformationszentrums (BKI) fast bis zum Doppelten. Die Preise werden maßgeblich durch einen hohen Bau- und Qualitätsstandard und einen entsprechenden Ausstattungsstandard, sowohl im Bau- als auch im Technikbereich bestimmt. Die Innenstadtlage und die damit verbundenen Randbedingungen wirken sich natürlich auch kostensteigernd aus.

Mit rund 25 Mio. € wird ein wesentlicher Kostenansatz durch die angegebenen Baunebenkosten bestimmt. Auch hier liegen die Kosten mit 58%, bezogen auf die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 von rund 43 Mio. €, deutlich über bekannten Vergleichspreisen.

Es wird empfohlen, bei der weiteren Planung vorhandenes Einsparpotential zu nutzen und den Vorschlag der Fachdienststelle aufzugreifen, den Risikozuschlag unter Vorbehalt der späteren Zustimmung durch den Fachausschuss zu beschließen.

