

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.01.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.01.2021 und für den Unterausschuss Kulturbauten

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 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 umfasst zudem die Anbindung des bestehenden Museumsbaus an das unterirdische Verbindungsbauwerk.



2. Termine

Meilensteine:

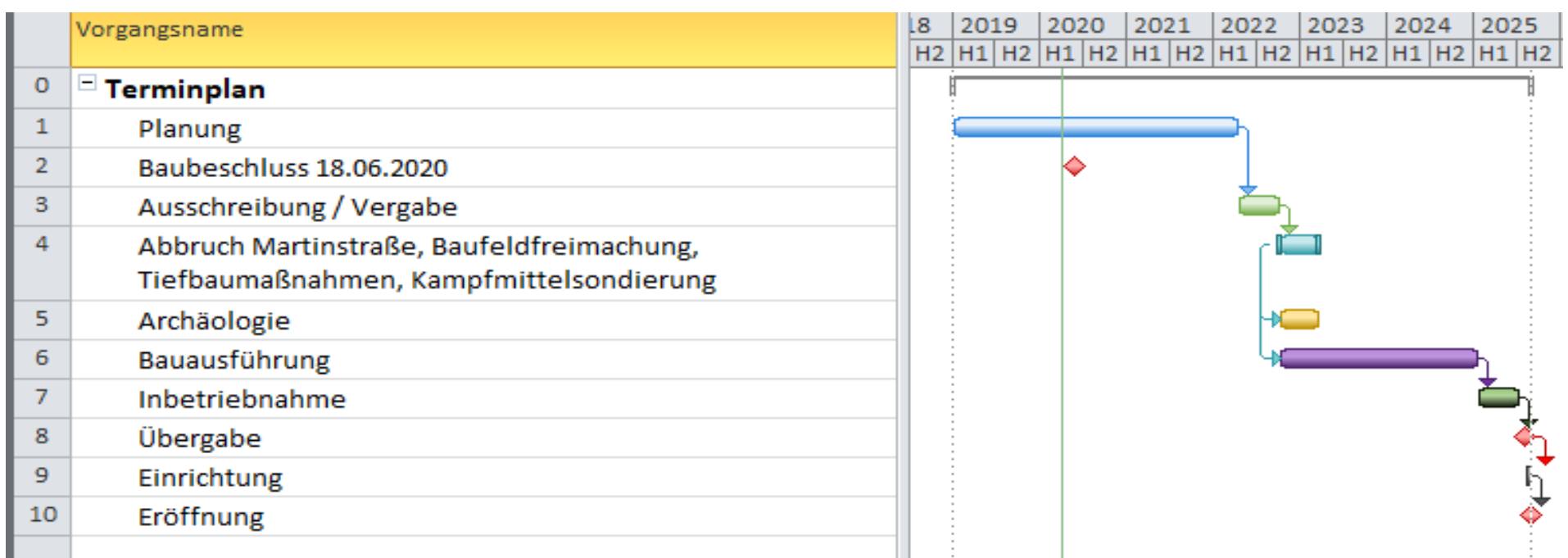
Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019
Baubeschluss	06/2020
Bauvorbescheid	04/2021
Baugenehmigung	04/2022
Baubeginn (Start der BE)	10/2022
Fertigstellung Bau	2025
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	Ende 2025

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Vergabestrategie in Abstimmung:

Es werden derzeit insbesondere die möglichen Vergabepakete erarbeitet sowie ein etwaiges vorgezogenes Vergabepaket für den Tiefbau abgestimmt. Dies steht insbesondere in Abhängigkeit der aktuellen Planungserkenntnisse (LPH 2), den Voruntersuchungen vor Ort zum Baugrund (Suchschürfungen, Archäologie und Kampfmittel), der aktuellen Marktsituation und Baupreisentwicklung sowie den Termin- und Kostenzielen des Projektes.

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Der Rahmenterminplan weist einen vorläufigen Zwischenstand auf, der derzeit insbesondere entsprechend der aktuellen Planung (LPH 2 Iteration 2), der abzustimmenden Vergabestrategie sowie der Erkenntnisse aus den Voruntersuchungen vor Ort zum Baugrund (Suchschürfungen, Archäologie, Kampfmittel u.ä.) fortgeschrieben wird. Etwaige Verschiebungen und Verzögerungen z. Bsp. infolge vorgenannter Themen, sind derzeit noch nicht enthalten und werden entsprechend im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.01.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.01.2021 und für den Unterausschuss Kulturbauten

3. Kosten

Vertiefte Kostenschätzung gem. Baubeschluss Juni 2020

Titel I: Erweiterungsbau WRM

Baukosten KG 200-600	34.823.665 €
Baunebenkosten	16.854.558 €
Gesamtsumme (brutto)	51.678.223 €

Verteilung Anteile 62 % auf die Erweiterung WRM 38% auf die Blockbebauung
(Die Nebenkosten werden dem Titel 1 zu 2/3 und Titel 2 zu 1/3 zugeordnet)

Finanzierungsanteil Stadt 100%

Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
Gesamtsumme	24.375.552 €

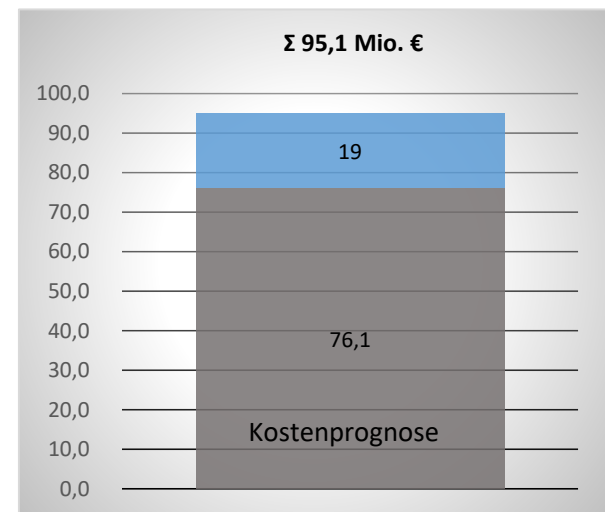
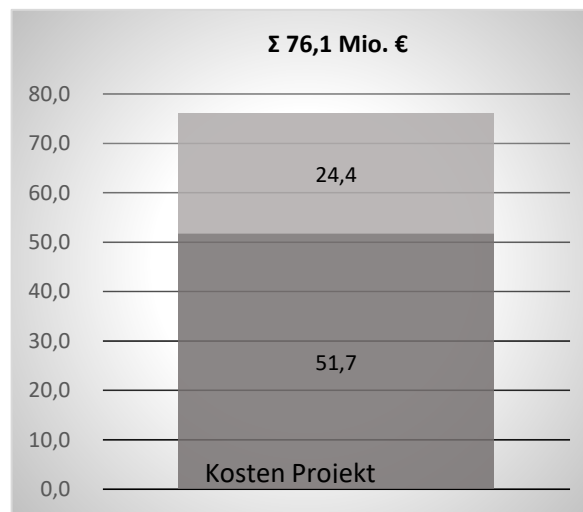
Finanzierungsanteil Stadt

100%

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 04.12.2020

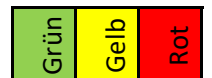


Mittelabfluss: 7,3 Mio. €

Gem. Ratsentscheidung wird die Planungsvariante "Weiterplanung ohne Bauteile Martinstrasse 30+32" umgesetzt. Im Rahmen des o.g. Baubeschlusses lag für diese Variante lediglich eine überschlägliche Ermittlung vor und noch keine vertiefte Kostenschätzung. Diese wird derzeit im Rahmen der LPH 2 Iteration 2 erarbeitet. Mit Abschluss der LPH 2 Iteration 2 werden auch die o. g. Kosten fortgeschrieben. Siehe auch Punkt 5.

4. Risiken

Derzeit wird das Risikomanagement aufgesetzt. Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes (LPH 2 Iteration 2) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- 1 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, 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
- 9 Belastbarkeit der Kostenermittlung (Umsetzung "Weiterplanung ohne MA 30+32", Risikobudget und Indexierung)
- 10 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- 11 Einhaltung Rahmenterminplan
- 12 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)
- 13 Qualitäten Bau
- 14 Schnittstelle Grundstück Martinstrasse 32 (in Fremdeigentum)
- 15 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 16 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz
- 17 Urheberrecht Ungers Erben

		Rot
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	
		Rot
		Rot
	Gelb	
Grün		
		Rot
	Gelb	
	Gelb	

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.01.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.01.2021 und für den Unterausschuss Kulturbauten

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



(...) Die LPH2-Iteration wurde von der Stadt Köln am 09.06.2020 freigegeben. Bis zur abschließenden Klärung des Grundstückstausches (Ziel Ende Juli) wurden vorrangig variantenunabhängige Planungsthemen bearbeitet. Das Ergebnis der Verhandlungen zum Grundstückstausch liegt vor. Trotz intensiver Bemühungen der Stadt Köln, konnte keine Einigung zum Grundstückstausch erzielt werden. Die Verhandlungen werden deshalb nicht weiter verfolgt. Der Generalplaner wurde bereits beauftragt, die neue Grundstückssituation ohne die Martinstrasse 32 bestmöglich unter Ausnutzung der technischen Möglichkeiten zu überplanen - allerdings immer mit dem Augenmerk auf die wirtschaftlichen und rechtlichen Grenzen. Ein neues Raumprogramm wird erstellt.

Der Generalplaner passt die Planung derzeit an die neue Grundstückssituation und die neuen Planungsparameter entsprechend der sogenannten Variante B im Rahmen der LPH 2 Iteration 2 an. Es ist vorgesehen, die LPH 2 Iteration 2 im Februar 2021 abzuschließen. Parallel erfolgen Voruntersuchungen zur Erkundung des Baugrund auf dem Grundstück, insbesondere Suchschürfungen und archäologische Voruntersuchungen durch die Bodendenkmalpflege der Stadt Köln. Des Weiteren wird die Vergabestrategie entsprechend der Ergebnisse der vorgenannten Voruntersuchungen, der derzeitigen Planung sowie unter Berücksichtigung der Kosten- und Terminziele erarbeitet. Hierbei werden insbesondere mögliche Vergabepakete sowie ein etwaiges vorgezogenes Vergabepaket (Tiefbau) abgestimmt.

Ausführung: Derzeit keine Angaben



Kosten:



Gegenüber der Kostenschätzung LPH2-Iteration vom 17.04.2020 wurde mit Vorlage zum Baubeschluss am 18.06.2020 ebenfalls die Variante "Weiterplanung ohne Bauteile Martinstrasse 30 + 32" dargelegt und mit einer überschlägigen Kostenermittlung hinterlegt. Nach erfolgter Entscheidung zur Umsetzung dieser Variante, werden diese Kosten aktuell verifiziert und im Rahmen der vertieften Kostenschätzung LPH2-Iteration durch den Generalplaner überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls das Risikobudget sowie die Baupreisindexierung abgestimmt.

Termine:



Hinweis: mit "erledigt" gekennzeichnete Termine von April 2020 bis Dezember 2020 wurden zum vorliegenden Statusbericht gelöscht

Start von 14-tägigen Planungs-JF (Rest LPH. 1 / Beginn LPH. 2)	24.06.2019	Info
VGV Verfahren Projektsteuerung	25.03.2020 (Bietergespräche)	erledigt
Vergabe Zusatzvertrag für Tiefbau / Teil Abbruch, etc. an GP	Dez 20	inhaltlich erledigt, Vertrag im Unterschriftenlauf
Erweiterung Leistungsbild Freianlagenplg. um Verkehrsplanung	Jan 21	inhaltlich erledigt, Vertrag in Bearbeitung
Vergabe Zusatzvertrag für Sicherheitskonzept an GP	Dez 20	inhaltlich erledigt, Vertrag im Unterschriftenlauf
Vergabe Erschütterungsgutachten	Apr 20	erledigt
Nachtragsangebot für Sanierung SiTec Bestand durch GP	Jan/Feb 21	nach Grundlagenermittlung und finaler Abstimmung mit Nutzern und Bauunterhalt
Einreichung Antrag auf Vorbescheid	Jan 21	nach Überarbeitung wegen Wiederholung LPH 2
Abschluss LPH 2 Iteration 2 - nach Prüfung durch PS + GW	Feb 21	offen
Beginn LPH 3	Feb 21	offen
Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau	Nov 21	offen

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

