

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 08.03.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud und den Ausschuss Kunst und Kultur am 09.03.2021

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Köln, Martinstraße 34 - 42 (Flurstück 1184)
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

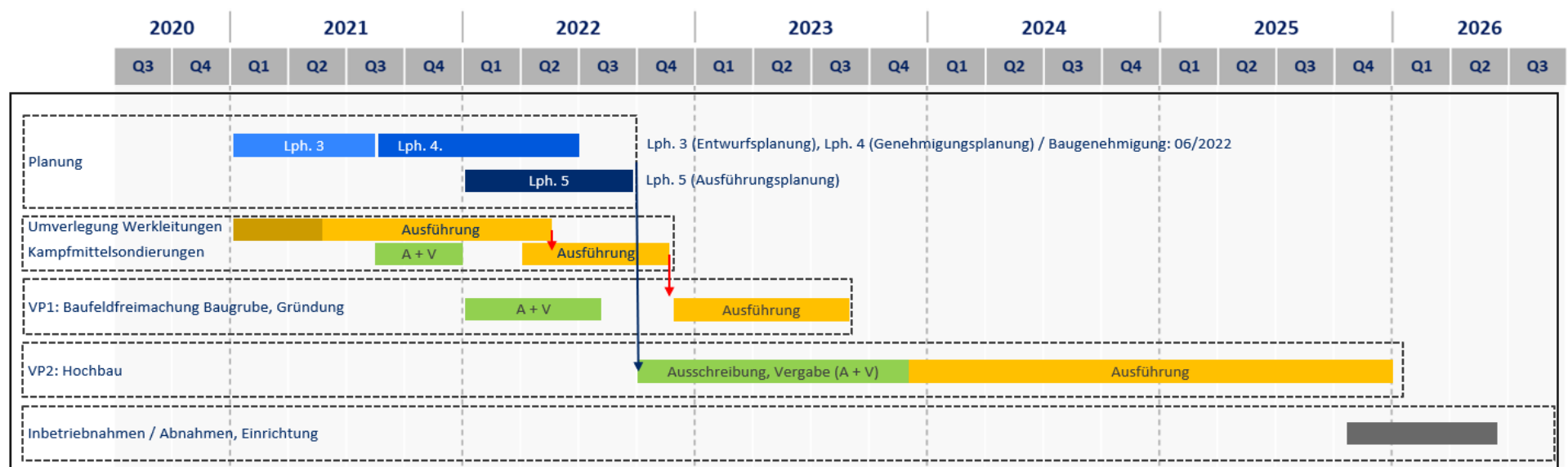
Meilensteine:

Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019
Baubeschluss	06/2020
Bauvorbescheid	05/2021
Baugenehmigung	06/2022
Baubeginn (Start der BE/VP 1)	12/2022
Fertigstellung Bau	12/2025
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	05/2026

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. **Seitens der Projektbeteiligten werden fortlaufend gemeinsame Workshops zur Erarbeitung der Terminplanung und Vergabestrategie durchgeführt. Siehe unten für ergänzende Informationen.**

Auszug aus dem Rahmenterminplan: [Vorabzug](#)



Seitens der Projektbeteiligten werden regelmäßige gemeinsame Workshops zur Erarbeitung der Terminplanung und Vergabestrategie durchgeführt. Ziel ist eine größtmöglich belastbare Terminplanung und eine adäquate Vergabestrategie - unter Berücksichtigung der vorhandenen Risiken und Herausforderungen des Projektes, z. Bsp. im Zusammenhang mit dem Baugrund und der aktuellen Marktsituation für Bauleistungen.

Der vorliegende Rahmentermin basiert auf den aktuellen Erkenntnissen aus den zwischenzeitlich erfolgten Voruntersuchungen des Baugrundes, der Archäologie und der angrenzenden Bestandsgebäude (noch nicht abgeschlossen) sowie der aktuellen Planung (Vorplanung LPH 2 Iteration 2). Der Rahmenterminplan stellt insofern die zurzeit realistischen Zieltermine dar.

Parallel zur Planung werden bereits vorgezogenen Maßnahmen zur Risikominimierung sowie Optimierung der Terminalschiene durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Umverlegung vorhandener Werkleitungen sowie die Kampfmittelsondierungen. Die Vergabestrategie für die Bauausführung der Hochbaumaßnahme VP2 (Paketvergabe oder GU-Vergabe) befindet sich noch in Abstimmung und soll im weiteren Planungsverlauf entschieden werden.

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 08.03.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud und den Ausschuss Kunst und Kultur am 09.03.2021

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

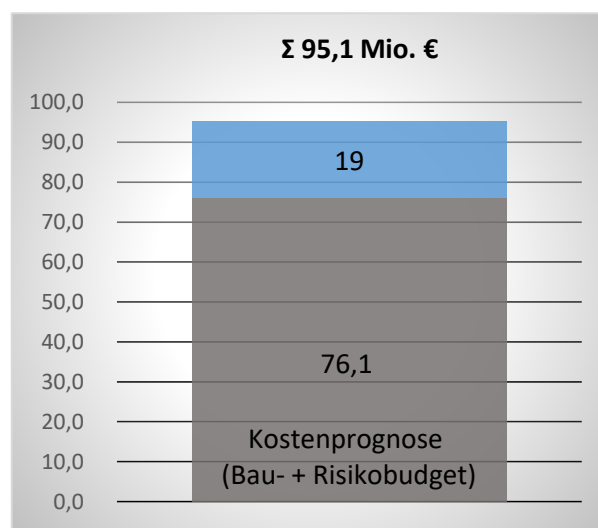
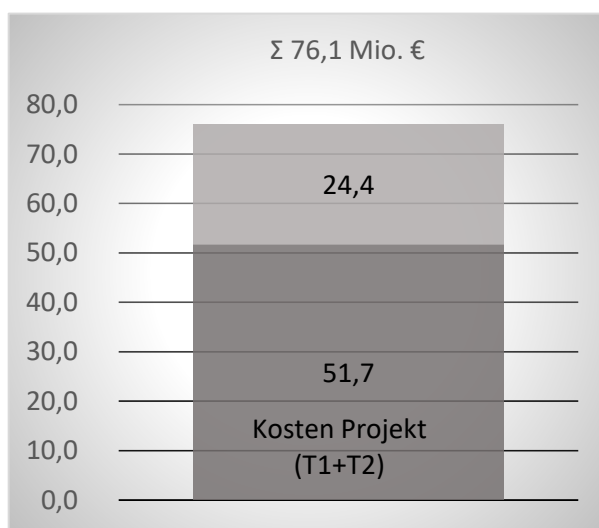
Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
Gesamtsumme	24.375.552 €

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Finanzierungsanteil Stadt 100%

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 15.02.2021



Mittelabfluss: 8,8 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. **Die vertiefte Kostenschätzung zur LPH 2 Iteration 2 des Generalplaners liegt vor und ist, nach Prüfung durch Projektsteuerung und GW, Ende Februar 2021 abgeschlossen.**

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	
	Gelb	

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 08.03.2021,
den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud und den Ausschuss Kunst und Kultur am 09.03.2021

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.

Die Leistungsphase 2 Iteration 2 ist, nach Prüfung durch Projektsteuerung und GW, Ende Februar abgeschlossen.

Die Voruntersuchungen mittels Suchschürfen auf dem Grundstück sind größtenteils abgeschlossen. Im Bereich der Baustelleneinrichtung der MiQua werden - nach Umzug der Baustellencontainer - die noch ausstehenden Suchschürfe durchgeführt. Die Suchschürfe dienen der exakten Verortung der vorhandenen römischen Stadtmauer auf dem Grundstück, um das Risiko einer etwaigen Umplanung zu minimieren. Mögliche Auswirkungen auf die Planung sind derzeit noch nicht absehbar. Parallel erfolgen erste Beweissicherungsmaßnahmen der direkten Nachbarbebauung.

Um Terminrisiken zu minimieren sowie die ordnungsgemäße Übergabe und Inbetriebnahme sicherzustellen, soll ab der LPH 3 ein Inbetriebnahmemanagement (über das Generalplanerteam) eingebunden werden. Dieses soll zur Schnittstellenminimierung durch den Generalplaner gestellt werden. Derzeit erfolgen die finalen Abstimmungen zu Umfang und vertraglicher Vereinbarung der Leistungen. Wie unter Punkt 2 beschrieben, werden seitens der Projektbeteiligten gemeinsame Workshops zur Erarbeitung der Terminplanung und Vergabestrategie durchgeführt. Zur vergaberechtlichen Klärung offener Punkte sind das Vergabeamt der Stadt Köln sowie die externen Vergabejuristen eingebunden.

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 2 durch den Generalplaner überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls das Risikobudget sowie die Baupreisindexierung abgestimmt. Die vertiefte Kostenschätzung zur LPH 2 Iteration 2 des Generalplaners liegt vor und ist, nach Prüfung durch Projektsteuerung und GW, Ende Februar 2021 abgeschlossen.

Termine:



Hinweis: mit "erledigt" und "inhaltlich erledigt" gekennzeichnete Termine von April 2020 bis Januar 2021 wurden zum vorliegenden Statusbericht gelöscht

		Info
Start von 14-tägigen Planungs-JF (Rest LPH. 1 / Beginn LPH. 2)	24.06.2019	
Nachtragsangebot für Sanierung SiTec Bestand durch GP	Jan/Feb 21	derzeit in finaler Abstimmung
Einreichung Antrag auf Vorbescheid	Feb 21	derzeit Vorabstimmung mit dem Bauordnungsamt
Abschluss LPH 2 Iteration 2 - nach Prüfung durch PS + GW	Ende Feb 21	Fertigstellung/Prüfung erfolgen derzeit
Beginn LPH 3	Feb 21	offen
Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau	Nov 21	offen

Legende

- planmäßig
- mittleres Risiko
- hohes Risiko

