

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen, den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.10.21, und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.10.21**

Stand: 06.10.2021  
Index: 01

### 1. Kerndaten des Projektes

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



### Projektbeschreibung:

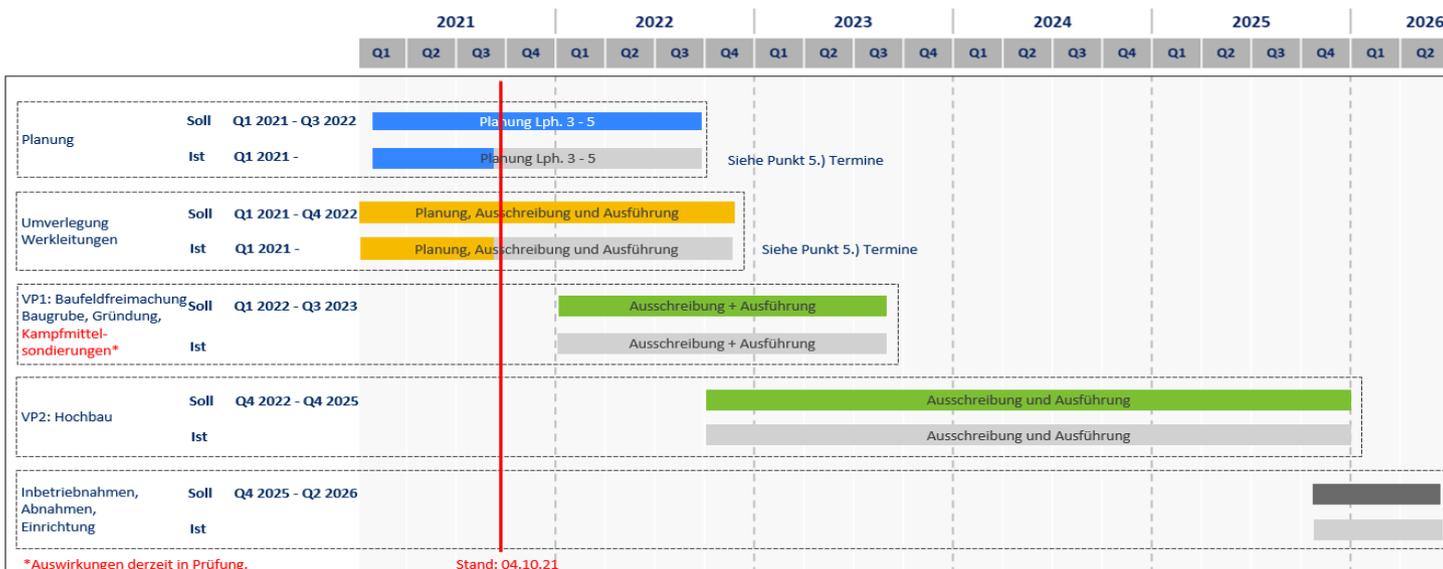
In der Kölner Altstadt zwischen Martinstraße, Obenmarspforten und Steinweg wird ein Gebäudekomplex errichtet, der die Erweiterung des Wallraf-Richartz Museums und Fondation Corboud, mit unterirdischer Erschließung durch ein Verbindungsbauwerk zum Bestandsgebäude Museum Ungers beherbergen wird. Außerdem 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	✓	Suchschürfe zur Erkundung Baugrund (Ver- u. Entsorgungsleitungen, Gründung, Archäologie) Die Aktivitäten zu den Suchschürfen sind abgeschlossen. Die Ergebnisse werden in die Baugruben- und Tragwerksplanung eingearbeitet.
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	✓	
Baubeschluss	06/2020	✓	
Bauvorbescheid	09/2021	✓	
Baugenehmigung	06/2022		
Baubeginn (Start der BE/VP 1 - Baugrube, Gründung)	12/2022		
Baubeginn (Start VP 2 - Hochbau)	10/2023		
Fertigstellung Bau	12/2025		
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	05/2026		

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen, den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.10.21, und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.10.21**

Stand: 06.10.2021  
Index: 01

### 3. Kosten

#### Vertiefte Kostenschätzung gem. Baubeschluss Juni 2020

##### Titel I: Erweiterungsbau WRM

Baukosten KG 200-600	34.823.665 €
Baunebenkosten	16.854.558 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>51.678.223 €</b>

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%

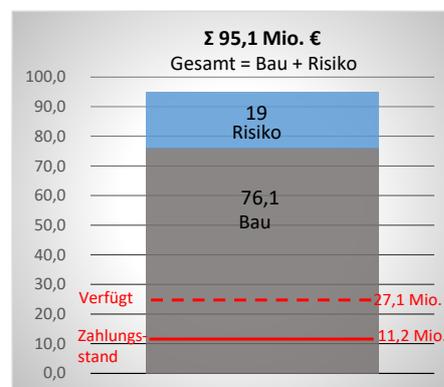
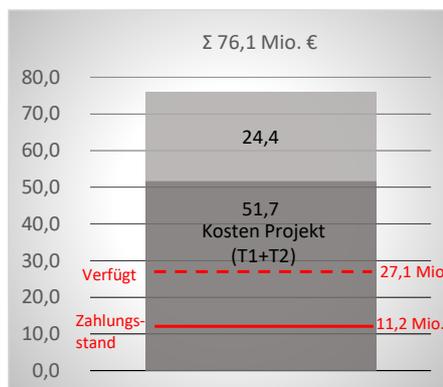
##### Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>24.375.552 €</b>

Finanzierungsanteil Stadt 100%

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

#### Prognose Gesamtkostensituation:



Zahlungsstand= **11,2 Mio. € (brutto)**

Verfügt (Auftrags-+Zahlungsstand)= **27,1 Mio. € (brutto)**

### 4. Risiken

Das Risikomanagement wurde aufgesetzt. Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes (LPH3) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- Änderung der Planung durch Nutzer
- Gesetzliche Änderungen
- Insolvenzen
- Mangelhafte Fremdleistungen
- Genehmigungsverfahren
- Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- Baublauf
- Belastbarkeit der Kostenermittlung (Umsetzung "Weiterplanung ohne MA 30+32", Risikobudget und Indexierung)
- Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- Einhaltung Rahmenterminplan
- Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)
- Qualitäten Bau
- Schnittstelle Grundstück Martinstrasse 32 (in Fremdeigentum)
- Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz
- Urheberrecht Ungers Erben

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

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen, den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.10.21, und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 26.10.21**

Stand: 06.10.2021  
Index: 01

## 5. Erläuterung Sachstand

**Planung / Ausschreibung / Vergabe:** Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da noch einige bis dato ungeklärte Risiken bestehen **und die Planung noch nicht abgeschlossen ist:**



Die Ergebnisse der Suchschürfen werden nun in die Planung eingearbeitet. Mögliche Auswirkungen auf die Planung werden auf dieser Basis bewertet. Für das Projekt ist im Bereich des projektieren Verbindungstunnels in der Martinstrasse eine Umverlegung der Versorgerleitungen inkl. der städtischen Glasfaserleitungen an den Rand der Baustelle notwendig. Die Aufwandsabschätzung des zuständigen Amtes ist z.Z. mit dem Kosten- und Terminrahmen des Projektes nicht vereinbar. Hier wird z.Z. nach einer für alle Seiten vertretbaren Lösung gesucht. Nach erneuter erfolgter Abstimmung mit Amt 12 wird z.Z. geprüft, ob ein weiträumigeres Verschwenken der Leitungen möglich ist. Die Leitungen könnten so während der Baumaßnahme an den Rand des Baugrubenperimeters (gemeinsam mit den weiteren dort befindlichen Versorgerleitungen) verlegt werden.

Die neue Sicherheitszentrale für die Gebäudeteile Haupthaus und Erweiterungsneubau soll innerhalb des Erweiterungsneubaus verortet werden. **Dies wurde seitens der Generalplanung detailliert geprüft und nun in die Planung des Erweiterungsneubaus integriert.** Aktuell wird die Entwurfsplanung (Lph. 3) **finalisiert und übermittelt.** Die Abgabe der Architekturplanung, Fassadenplanung, Tragwerksplanung, Brandschutzplanung, Bauphysikplanung, Verkehrs- und Aussenanlagenplanung sowie Sicherheitsplanung ggü. der Gebäudewirtschaft ist erfolgt. **Die weiteren Abgaben der LPH3 erfolgen fortlaufend.**

Bezüglich Bauantrag wurden die folgenden Festlegungen getroffen: Aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäudeteile Erweiterungsneubau und Verwaltungshaus wird ein übergeordneter Bauantrag gestellt. Vorgängig wird ein Teilbauantrag für die Herstellung der Baugrube und Gründung gestellt. **Es wird beabsichtigt, dass in das vorgezogene Tiefbaupaket ebenfalls die Kampfmittelsondierungen aufgenommen werden.** **Derzeit erfolgen die Vorbereitungen für die Ausschreibung.**

**Die Rückmeldung zu der gestellten Bauvoranfrage seitens der prüfenden Behörde ist zu Anfang September erfolgt. Es wurde ein planungsrechtlicher Vorbescheid erteilt und die gestellten Einzelfragen wurden beantwortet. Die sich hieraus ergebenden Auflagen und Hinweise werden im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen berücksichtigt.**

**Ausführung:** Derzeit keine Angaben



**Kosten:** Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da das Planungssoll nunmehr definiert wurde, jedoch noch keine Kostensicherheit besteht:



Die auf Basis der Entscheidung "Weiterplanung ohne Bauteile Martinstrasse 30 + 32" erstellte Planung LPH2 Iteration 2 war Basis für die am 18.01.2021 eingereichte Kostenschätzung des GP. Mit Abschluss der Entwurfsplanung werden die Ergebnisse aus dieser bereits belastbareren Planungstiefe, den hinzu gekommenen Planungsaufgaben (aus einzubindender Nachbarbebauungen), sowie der Neubewertung der Risiken, in eine Kostenberechnung zur Entwurfsplanung münden.

**Termine:** Das Risiko wird als "mittel" bis "hoch" eingestuft, da nunmehr ein Rahmentermin aufgestellt wurde, jedoch noch Risiken bestehen, welche derzeit bearbeitet werden (aktuelles Risiko: Umverlegung Versorgerleitungen)



Der vorliegende Rahmentermin basiert auf den aktuellen Erkenntnissen aus den zwischenzeitlich erfolgten Voruntersuchungen des Baugrundes, der Archäologie und der angrenzenden Bestandsgebäude, der Planung (Vorplanung LPH 2 Iteration 2) **und den aktuellen Erkenntnissen der Entwurfsplanung LPH 3.** 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 Versorgerleitungen sowie die Kampfmittelsondierungen. Die Umverlegung der Versorgerleitungen inkl. der städtischen Glasfaserleitungen stellt derzeit ein Terminrisiko dar, da sich die Abstimmung und Planung der Umverlegung seitens der Versorger verzögert und in Folge dessen auch die Umverlegung erst später beginnen kann. Die Umsetzung der Kampfmittelsondierungen ist nach aktuellem Kenntnisstand nur in Verbindung mit der Herstellung der Baugrube möglich und kann vsl. nicht vorgezogen umgesetzt werden. Weitergehende Auswirkungen auf die Terminalschiene sind derzeit noch nicht belastbar abschätzbar.

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

Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau  
Einreichung Bauantrag für Hauptmaßnahme

Nov 21  
Dez 21

offen  
offen

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

