

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen** und den **Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.11.21** und den **Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 30.11.21**

Stand: **05.11.2021**
Index: 01

1. Kerndaten des Projektes

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



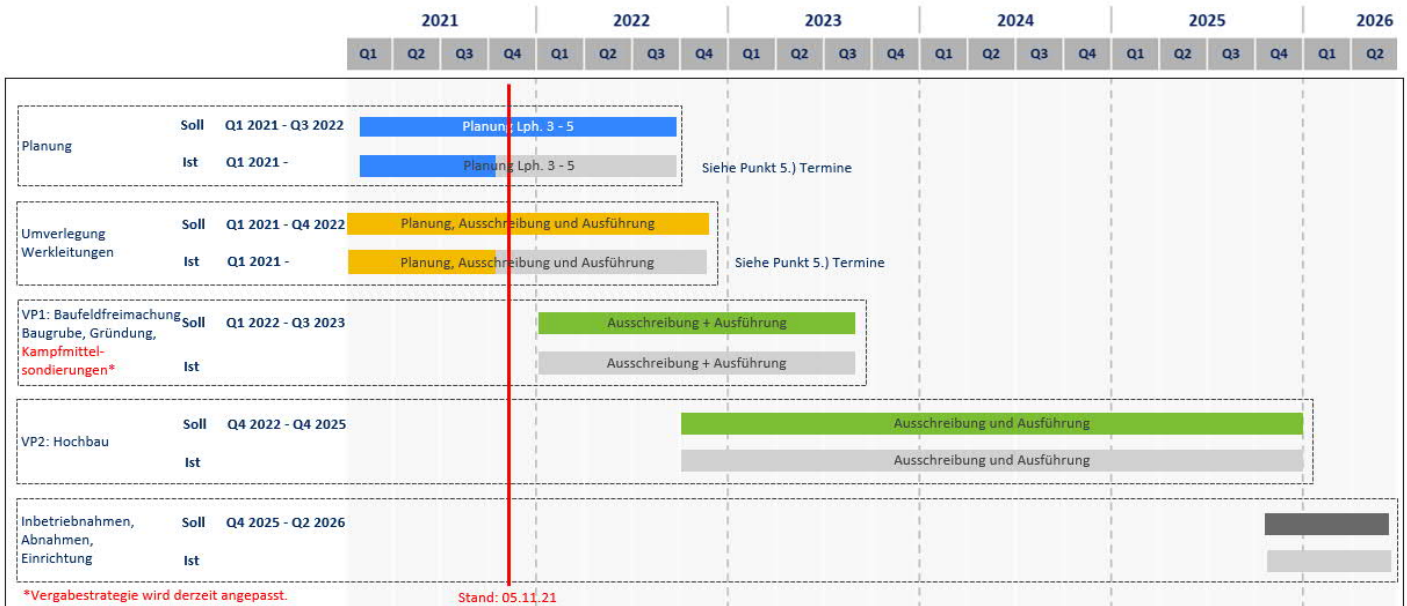
Projektbeschreibung:
In der Kölner Altstadt zwischen Martinstraße, Obenmarspforten und Steinweg wird ein Gebäudekomplex errichtet, der die Erweiterung des Wallraf-Richartz Museums und Fondation Corboud, mit unterirdischer Erschließung durch ein Verbindungsbauwerk zum Bestandsgebäude Museum Ungers beherbergen 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 Bau- bis ca. 06/2021 ✓
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	✓	grund (Ver- u. Entsorgungsleitungen, Gründung, Archäologie)
Baubeschluss	06/2020	✓	Die Aktivitäten zu den Suchschürfen sind abgeschlossen. Die
Bauvorbescheid	09/2021	✓	Ergebnisse werden in die Baugruben- und Tragwerksplanung
Baugenehmigung	06/2022		eingearbeitet. Ein zusätzlicher Suchschurf im Bereich MA30 lässt
Baubeginn (Start der BE/VP 1 - Baugrube, Gründung)	12/2022		vermuten, dass die dem Projekt zu Grunde liegenden
Baubeginn (Start VP 2 - Hochbau)	10/2023		Bestandspläne Abbruch Kaufhaus Kutz fehlerhaft sind. Etwaige
Fertigstellung Bau	12/2025		Auswirkungen auf das Projekt werden z.Z. geprüft.
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	05/2026		

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen** und den **Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.11.21** und den **Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 30.11.21**

Stand: 05.11.2021
Index: 01

3. Kosten

Vertiefte Kostenschätzung gem. Baubeschluss Juni 2020

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)

Titel I: Erweiterungsbau WRM

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

Finanzierungsanteil Stadt 100%

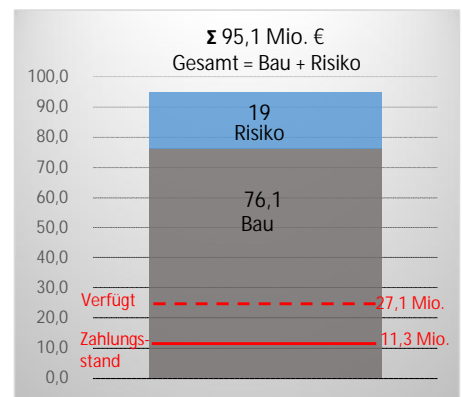
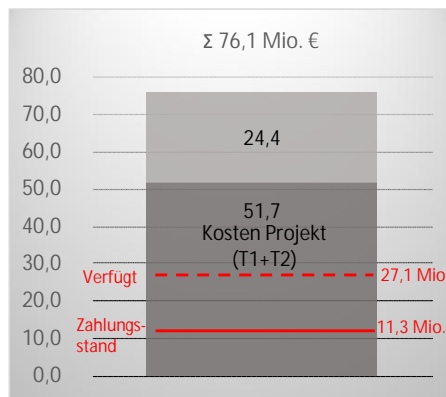
Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

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

Finanzierungsanteil Stadt 100%

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Prognose Gesamtkostensituation:

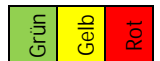


Zahlungsstand= 11,3 Mio. € (brutto)

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:



- 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

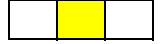
		Rot
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	
		Rot
		Rot
		Rot
Grün		
		Rot
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen** und den **Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.11.21** und den **Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 30.11.21**

Stand: **05.11.2021**
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:



Für das Projekt ist im Bereich des projektierten Verbindungstunnels in der Martinstrasse eine Umverlegung der Versorgerleitungen inkl. der städtischen Glasfaserleitungen an den Rand der Baustelle notwendig. **Nach umfangreichen und aufwändigen Abstimmungen wird derzeit die Planung finalisiert und die Vorbereitungen zur Beauftragung der Angebote der Versorger getroffen. Des Weiteren wird die Ausschreibung für die notwendigen Tiefbauarbeiten vorbereitet.**

Aktuell wird die Entwurfsplanung (Lph. 3) finalisiert und **sukzessive** übermittelt. Die entsprechenden Prüf- und Freigabeprozesse 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 Kampfmittelondierungen aufgenommen werden. Derzeit erfolgen die Vorbereitungen für die Ausschreibung. **Aufgrund der Notwendigkeit, die Baugrubensicherung in Teilen mit aufgehenden Gebäudeteilen (Rohbau Untergeschosse) abzustützen, wird die vorliegende Vergabestrategie z.Z. geprüft. In diesem Zusammenhang wird auch die komplexe Anschlusssituation an die beiden Bestandsgebäude Martinstraße 30 und 32 bearbeitet. Neben der detaillierten Bearbeitung der Gründungssituation wird z.B. mit dem Eigentümer der Martinstraße 32 der baukonstruktive Anschluss an das Bestandsgebäude abgestimmt.**

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 Kampfmittelondierungen. 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 Kampfmittelondierungen 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 **können insbesondere aus neuen Erkenntnissen im Rahmen der Baugrubenplanung bzw. der Auswertung des Baugrundes in Form von Suchschürfen, fehlerhaften Planunterlagen etc. resultieren. Diese sind derzeit noch nicht belastbar abschätzbar und werden derzeit gesamtheitlich geprüft.**

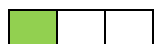
Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau
Einreichung Bauantrag für Hauptmaßnahme

Dez 21
Dez 21

offen
offen

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

