

**Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 29.08.2022 und Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 30.08.2022**

**Stand: 26.07.2022
Index: 02**

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.

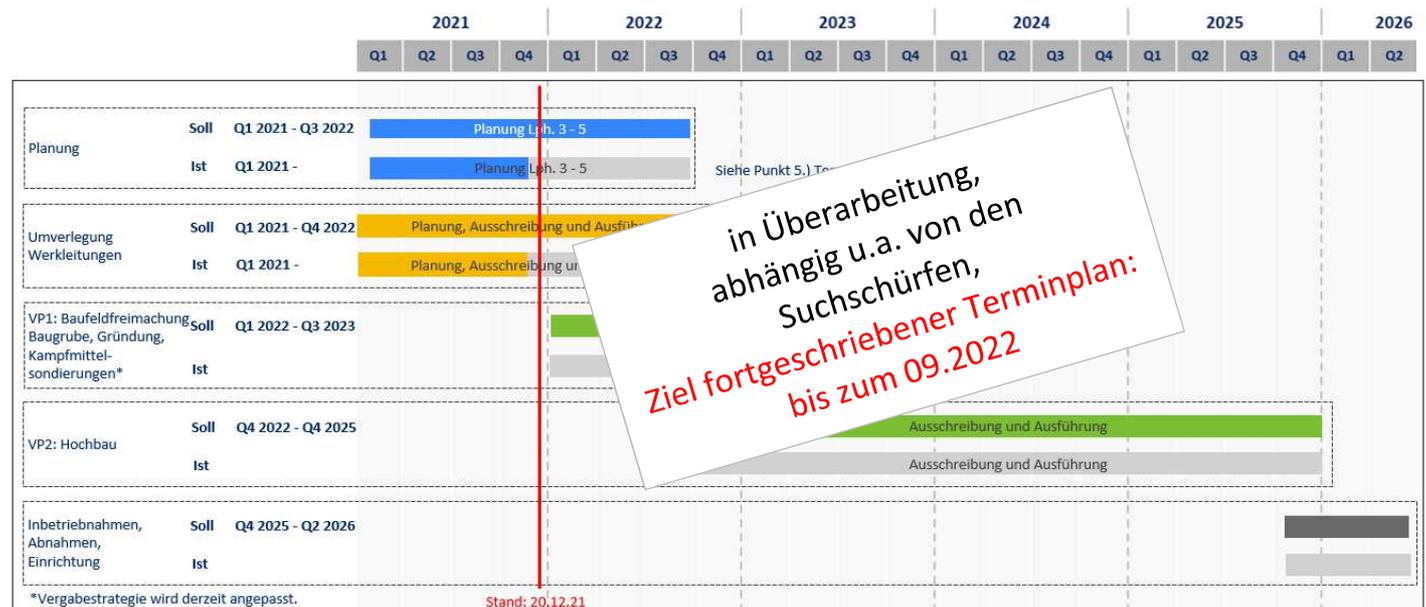
2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017	✓
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	✓
Baubeschluss	06/2020	✓
Bauvorbescheid	09/2021	✓
Baugenehmigung - SOLL	06/2022	
Baugenehmigung Tiefbau - ERWARTET	07/2022	
Baugenehmigung Hauptmaßnahme - ERWARTET	08/2022	
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	

Es **wurden** weitere umfangreiche Suchschürfe erforderlich, um zusätzliche Erkenntnisse über den Baugrund zu gewinnen und Gewissheit über fehlerhafte Bestandsunterlagen zu erlangen. Die Maßnahmen wurden im Zeitraum Februar - Juli 2022 vorbereitet und umgesetzt. **Nach Auswertung der Ergebnisse der Suchschürfe wurden diverse Umplanungsvarianten entwickelt und bewertet. Derzeit wird die Umsetzbarkeit der finalen Variante abschließend durch die beteiligten Fachplanungen geprüft. Aufbauend hierauf kann die abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die Terminalschiene erfolgen (Ziel: 09.2022).** Parallel befindet sich die Ausschreibung der Tiefbauarbeiten für die Umverlegung der Versorgerleitungen im laufenden Vergabeverfahren.

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Neubau Erweiterung Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud mit Neubau Blockrandbebauung für städtische Nutzflächen

Sachstandsbericht für den **Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen**
am **29.08.2022** und **Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud** am **30.08.2022**

Stand: 26.07.2022
Index: 02

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 €

Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
Gesamtsumme (brutto)	24.375.552 €
(ohne Grundstückskosten)	

Summe **76.053.775 €**

zzgl. Risikoreserve (25%) 19.013.444 €

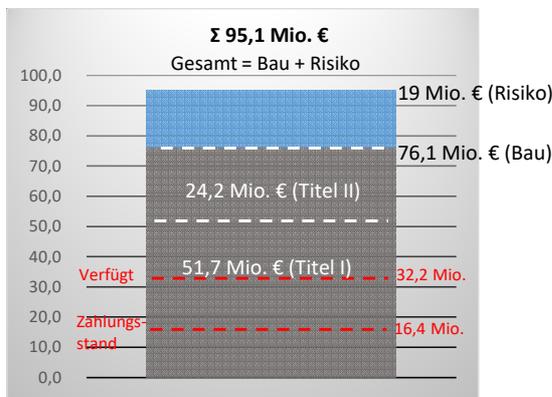
Gesamtsumme **95.067.219 €**

Prognose Gesamtkostensituation:

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%

Finanzierungsanteil Stadt 100%



Zahlungsstand= **16,4 Mio. € (brutto)**

Verfügt (Auftrags-+Zahlungsstand)= **32,2 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 (Kellerreste Kaufhaus Kutz, Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse) Rot
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer Gelb
- 3 Gesetzliche Änderungen Grün
- 4 Insolvenzen Gelb
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen Gelb
- 6 Genehmigungsverfahren Gelb
- 7 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren Gelb
- 8 Bauablauf (u.a. Materialknappheit/Lieferengpässe) Gelb
- 9 Belastbarkeit der Kostenermittlung (Umsetzung "Weiterplanung ohne MA 30+32", Risikobudget und Indexierung) Rot
- 10 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage) Rot
- 11 Einhaltung Rahmenterminplan (z.B. Baugrundrisiken, siehe Punkt 1) Rot
- 12 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand und einer etwaigen Umplanung infolge Suchschürfe) Rot
- 13 Qualitäten Bau Grün
- 14 Schnittstelle Grundstück Martinstrasse 32 (Baukonstruktiver Anschluss geklärt und Nachbarschaftsvereinbarung unterzeichnet) Gelb
- 15 Anlieger- und Bürgerbeschwerden Gelb
- 16 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz Gelb
- 17 Urheberrecht Ungers Erben (Vereinbarung in Abstimmung) Gelb

**Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 29.08.2022 und Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 30.08.2022**

**Stand: 26.07.2022
Index: 02**

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 (...) wurde die Ausschreibung für die notwendigen Tiefbauarbeiten veröffentlicht. Der Abschluss des Vergabeverfahrens ist bis Ende August vorgesehen. Die Unterlagen zum Bauantrag wurden erstellt, unterzeichnet und in der KW51/2021 eingereicht. Bis dato liegt die Baugenehmigung nicht vor. Die Baugenehmigung für die Baugrube wird nach aktuellem Stand im Juli 2022 und für die Hauptmaßnahme im August 2022 erwartet. (...) Es wurden umfangreiche Suchschürfe erforderlich, um zusätzliche Erkenntnisse über den Baugrund zu gewinnen und Gewissheit über fehlerhafte Bestandsunterlagen zu erlangen. Die Suchschürfe wurden im Juli 2022 abgeschlossen. Die Auswertung der Ergebnisse ergab die Notwendigkeit einer Umplanung. In diesem Zuge wurden diverse Umplanungsvarianten entwickelt und bewertet. Derzeit werden die Umsetzbarkeit und die Auswirkungen der finalen Variante abschließend durch die beteiligten Fachplanungen geprüft. Die Erkenntnisse werden in der weiteren Ausarbeitung der Vergabestrategie berücksichtigt.

Im Januar 2022 wurde durch den Generalplaner parallel mit der Ausführungsplanung Lph. 5 begonnen, um Terminverzögerungen soweit wie möglich zu verhindern. Die Planung beschränkt sich zunächst auf die von den anstehenden Suchschürfen im Baugrund unabhängigen Planungsbereiche. (...)

Ausführung: Derzeit keine Angaben



Kosten: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen sowie aufgrund der aktuellen Marktsituation:



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. Aus den Suchschürfen resultierende Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und des Hochbaus und damit auch auf die Kosten, sind bis Vorlage der Ergebnisse noch nicht vollumfänglich bewertbar. Es besteht aufgrund der neuesten Erkenntnisse zum Baugrund sowie in Anbetracht der aktuellen Marktsituation ein hohes Kostenrisiko. Die aus den Suchschürfen resultierenden Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und des Hochbaus und damit auch auf die Kosten, werden derzeit final ausgewertet (siehe oben). Vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktsituation (erhöhte Nachfrage, Materialknappheit, Russland-Ukraine-Konflikt u.w.) ist weiterhin von deutlich steigenden Baupreisen und somit einem hohen Kostenrisiko auszugehen.

Termine: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen, welche derzeit bearbeitet werden (siehe unten):



Der vorliegende Rahmentermin basiert auf den aktuellen Erkenntnissen aus den zwischenzeitlich erfolgten Voruntersuchungen des Baugrundes, der Archäologie und der angrenzenden Bestandsgebäude und der Planung der Entwurfsplanung LPH 3. 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. Durch einen Suchschurf wurde festgestellt, dass die der Planung zu Grunde liegenden Bestandspläne Abbruch Kaufhaus Kutz unvollständig sind. Es wurde nun bewertet, in welchem Umfang und an welchen Stellen weiterführende Suchschürfe durchgeführt werden müssen, um Klarheit über die vorliegende Baugrundsituation zu erhalten. Aus den von Februar bis Mai 2022 terminierten Suchschürfen resultierende Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und des Hochbaus und damit auch auf die Termine, sind bis Vorlage der Ergebnisse nicht vollumfänglich bewertbar. Die notwendigen Suchschürfe wurden im Juli 2022 abgeschlossen. Die abschließende Bewertung der erforderlichen Umplanung und der entsprechenden Konsequenzen auf die Terminalschiene erfolgt bis September 2022

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

