

Sachstandsbericht für den **Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen**
am **28.11.2022** und **Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud** am **29.11.2022**

Stand: 16.11.2022
Index: 02

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Köln, Martinstraße 34 - 42 (Flurstück 1184)
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: 2019 - 2023
Bauzeit: 2022 - 2027

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.



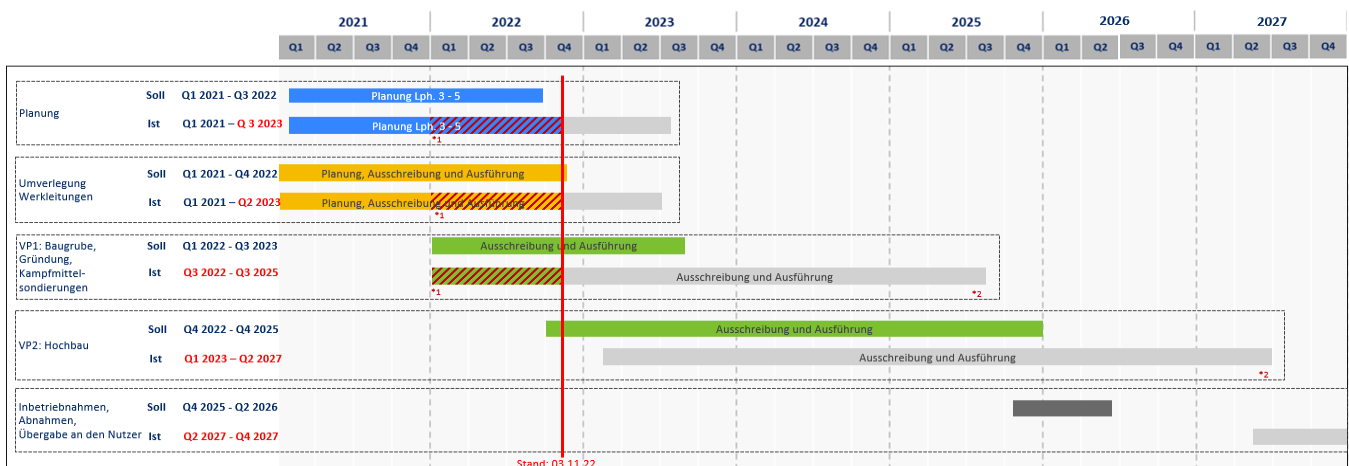
2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017	✓
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	✓
Baubeschluss	06/2020	✓
Bauvorbescheid	09/2021	✓
Baugenehmigung - SOLL	06/2022	
Baugenehmigung Tiefbau - IST	07/2022	✓
Baugenehmigung Hauptmaßnahme - IST	08/2022	✓
Baubeginn (Start VP 1 - Baugrube, Gründung)	09/2023	
Baubeginn (Start VP 2 - Hochbau)	11/2025	
Fertigstellung Bau	06/2027	
Inbetriebnahmephase Gebäude abgeschlossen	12/2027	
Übergabe an den Nutzer	12/2027	
Museumseinrichtung des Erweiterungsbaus WRM abgeschlossen	Q2/2028	
Eröffnung des Erweiterungsbaus WRM	Q2/2028	

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 **Varianten zur Anpassung der Planung entwickelt und bewertet und eine finale Variante entschieden. Entsprechend der erforderlichen Anpassungen sowie des aktuellen Kenntnisstandes (insbesondere in Bezug auf den Baugrund) wurde der Terminplan aktualisiert.**
Parallel **wurde die Ausschreibung der Tiefbauarbeiten für die Umverlegung der Versorgerleitungen abgeschlossen und das Unternehmen beauftragt. Mit der Umverlegung der Leitungen wird in den kommenden Wochen abschnittsweise begonnen.**

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



*1: Störungen aufgrund von Erkenntnissen Baugrund und fehlerhaften Bestandsunterlagen
*2: Die Vergabestrategie wurde entsprechend des fortgeschrittenen Projektstandes und der neuen Erkenntnisse fortgeschrieben und führt aufgrund der neu definierten Leistungsschrittzeilen mitunter zu abweichenden Ausschreibungs- und -Ausführungszeiten

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 28.11.2022 und Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 29.11.2022

Stand: 16.11.2022
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 das Vergabeverfahren für die hierfür notwendigen Tiefbauarbeiten abgeschlossen. Das beauftragte Unternehmen wird mit den Leistungen beginnen. Die Unterlagen zum Bauantrag wurden in der KW51/2021 eingereicht. Am 22.07.22 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung der Baugrube erteilt und am 22.08.22 wurde die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau erteilt.

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 Planungsanpassung. In diesem Zuge wurden diverse Varianten zur Anpassung der Planung entwickelt und bewertet und eine finale Variante entschieden, welche derzeit umgesetzt wird.

Parallel wurde begonnen die Ausschreibung des Vergabepakets VP 1 für die Tiefbauleistungen vorzubereiten.

Ausführung: Derzeit keine Angaben

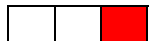


Kosten: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen sowie aufgrund der aktuellen Marktsituation:



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 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, wurden ausgewertet. Auf Basis der erforderlichen Anpassungen sowie des aktuellen Kenntnisstandes (insbesondere in Bezug auf den Baugrund) wurde die Vergabestrategie (Schnittstelle Tiefbau/Hochbau) optimiert und der Terminplan wie auf S. 1 dargestellt erarbeitet. Es ist eine bauliche Fertigstellung bis Juni 2027 vorgesehen. Nach Abschluss der anschließenden Inbetriebnahmephase ist die Übergabe an den Nutzer im Dezember 2027 geplant.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

