

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	26.04.2021
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	26.04.2021
Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud	27.04.2021

Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud

Mit Baubeschluss vom 18.06.2020 (Vorlagennummern 1051/2020 und 1051/2020/1) wurden die Fortführung der Planung und der Bau der Museumserweiterung (Titel 1), sowie der sogenannten Blockrandbebauung mit städtischen Verwaltungsflächen (Titel 2) beschlossen.

Dies betrifft auch die Umsetzung des vom Rat am 26.09.2019 (Vorlagennummer 1568/2019) beschlossenen Nutzungsprogramms für die sogenannte Blockrandbebauung: „Gemeinschaftshaus“ in der Martinstraße und „Arbeitshaus und Büroheimat“ im Steinweg.

Die zum Baubeschluss vorgelegte Planung hatte den Erwerb des im Privatbesitz befindlichen Gebäudes Martinstraße 32 (*im weiteren M32*), sowie ein Grundstückstauschgeschäft mit Erbpachtvertrag für die Martinstraße 30 (*im weiteren M30*), mit selbigem Eigentümer, zur Voraussetzung.

Da vorgenannte Grundstücksgeschäfte nicht zustande gekommen sind, wurde, nach erfolgten Machbarkeitsstudien und teilweiser Neuplanung der Leistungsphase 2, ermittelt, ob und in welchem Ausmaß im Bauteil Steinweg noch städtische Verwaltungsflächen realisierbar sind, denn es ist unverhandelbar, dass die ursprünglich geplante Fläche für das Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud verkleinert wird.

Mit dieser Mitteilung wird über das Ergebnis informiert.

Ergebnis Machbarkeitsstudien und Umplanung Leistungsphase 2

Die Machbarkeitsstudien haben zum Ergebnis, dass sowohl die Grundstücksfläche aus dem Fremdeigentum (M32), als auch die Grundstücksfläche aus dem Gebäude M30 (städtisches Eigentum) so kompensiert werden können, dass die museale Nutzung uneingeschränkt funktioniert und weiterhin Verwaltungsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Dies ermöglicht den Verzicht auf den Abbruch des Gebäudes M30 am südlichen Giebel des Gebäudes M32 (Fremdeigentum).

Die zum Baubeschluss im Untergeschoss verorteten musealen Flächen (hier insbesondere Arthandling- und Kunstdepot-Flächen) können in einer 1-geschossigen Hofbebauung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsfähigkeit wurde mit dem Bauaufsichtsamt vorabgestimmt und ist Inhalt des eingereichten Antrags auf Vorbescheid.

Die, nach Wegfall der Flächen aus M30 und M32, verbleibenden Untergeschossflächen stehen nun im Wesentlichen für Haustechnik zur Verfügung, was sich insgesamt entspannend auf den großen Platzbedarf hierfür auswirkt.

Die musealen Nutzflächen (= Summe Ausstellungsfläche und museale Nebenflächen) für das WRM & Fondation Corboud umfassten bei Baubeschluss rund 1.489 m² und nach der Umplanung rund 1.445 m². Dies entspricht einer Flächendifferenz von rund 44 m² beziehungsweise 3 %. Hierbei wurde die Ausstellungsfläche nach der Umplanung nicht verkleinert und bleibt unverändert bei rund 951 m². Die musealen Nebenflächen (Depots, Packraum, Quarantänerraum et cetera) umfassten zum Baubeschluss rund 538 m² und nach der Umplanung rund 494 m². Der Museumsbetrieb wird durch die Flächenverringerung von rund 44 m² in den musealen Nebenflächen nicht beeinträchtigt.

Im gesamten Bauteil Steinweg können deshalb städtische Verwaltungsflächen untergebracht werden. Die vorher nach Bauteilen getrennten Nutzungen Konferenz/Versammlung („Gemeinschaftshaus“ M32) und Büro („Arbeitshaus“ Steinweg) stehen jetzt als Nutzungsmix und bei reduzierten Büroarbeitsplätzen zur Verfügung. Ein separates „Servicehaus“ (M30) entfällt. Serviceflächen wie Teeküche, Zusammenkünfte an Stehtischen et cetera können, in reduzierter Form, im EG des Steinweg verortet werden.

Raumprogramm Blockrandbebauung Steinweg nach Umplanung (ohne Technik- und Verkehrsflächen)

Untergeschoss:	museale und nutzungsübergreifende Flächen (im Wesentlichen für Haustechnik)	
Erdgeschoss:	Eventfläche/Konferenz 50 bis 60 Personen	86m ²
	multifunktional repräsentativ, offen und bürgernah; öffentliche und/oder halb-öffentliche Ereignisse wie Sitzungen, Pressekonferenzen, Info-Veranstaltungen, Bürgerbeteiligungsverfahren, Empfänge, Feierlichkeiten	
	Servicefläche Garderobe, Teeküche, Zusammenkünfte an Stehtischen	42m ²
	Sanitäranlagen (gemäß Arbeitsstätten-Richtlinie)	
1. Obergeschoss:	Büronutzung als „Project Space Nord“	90m ²
	für rund 9 Büroarbeitsplätze oder temporäre Arbeitsplätze oder „Break-Out Zone“ für Journalisten oder ähnliches. (zurzeit kein Nutzer abschließend bestimmt)	
	Büronutzung als „Project Space Süd“	86m ²
	für rund 14 Büroarbeitsplätze oder temporäre Arbeitsplätze oder „Break-Out Zone“ für Journalisten oder ähnliches. (zurzeit kein Nutzer abschließend bestimmt)	
2. Obergeschoss:	Konferenzraum Nord für rund 30 Personen	90m ²
	Verwaltungsinterne Sitzungen, halb-öffentliche oder nicht-öffentliche Sitzungen, wie zum Beispiel Gremiensitzungen, Schulungen. Vertraulicherer Charakter. Großzügiges Raumgefühl durch sichtbare Satteldach-Flächen	
	Konferenzraum Süd für rund 30 Personen	86m ²
	Verwaltungsinterne Sitzungen, halb-öffentliche oder nicht-öffentliche Sitzungen, wie zum Beispiel Gremiensitzungen, Schulungen. Vertraulicherer Charakter. Großzügiges Raumgefühl durch sichtbare Satteldach-Flächen	

Fazit

Die Flächenaufteilung wird als Vorschlag für die Nutzung verstanden. Die genaue Nutzung der Flächen wird im weiteren Prozess abschließend festgelegt. Die Flächen und Personenkapazitäten für Versammlungen/Konferenzen könnten mit diesem Vorschlag (in Summe) nach der Umplanung wieder zur Verfügung gestellt werden.

Die Arbeitsplätze für Büronutzung würden sich hiermit verringern: von rund 42 Arbeitsplätzen auf rund 23 Arbeitsplätze. (Verglichen wird hierbei die alte Planung als Mix aus Open-Space, Bürolandschaft und Einzelbüros.)

Kosten

Zum Baubeschluss wurden für die Weiterplanung ohne die Bauteile Martinstraße 30 und 32 Gesamtbaukosten von 72 Mio. Euro brutto überschläglich ermittelt. (Vergleich große Lösung = 76 Mio. Euro brutto). Grundlage war eine vertiefte Kostenschätzung.

Zur Kompensation von Zeitverzügen wurde parallel zur Umplanung der Leistungsphase 2 (Vorplanung) die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) bereits begonnen.

Mit Abschluss der Entwurfsplanung werden die Ergebnisse aus dieser bereits belastbareren Planungstiefe, den hinzu gekommenen Planungsaufgaben (aus einzubindenden Nachbarbebauungen), sowie der Neubewertung der Risiken, in eine Kostenberechnung zur Entwurfsplanung münden.

Anlage: Plananlagen zur Mitteilung

gez. Greitemann