

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft, den Ausschuss Allgemeine Verwaltung, Rechtsfragen/ Vergabe / Internationales am **26.04.2021** und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am **27.04.2021**

Stand: **07.04.2021**
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:

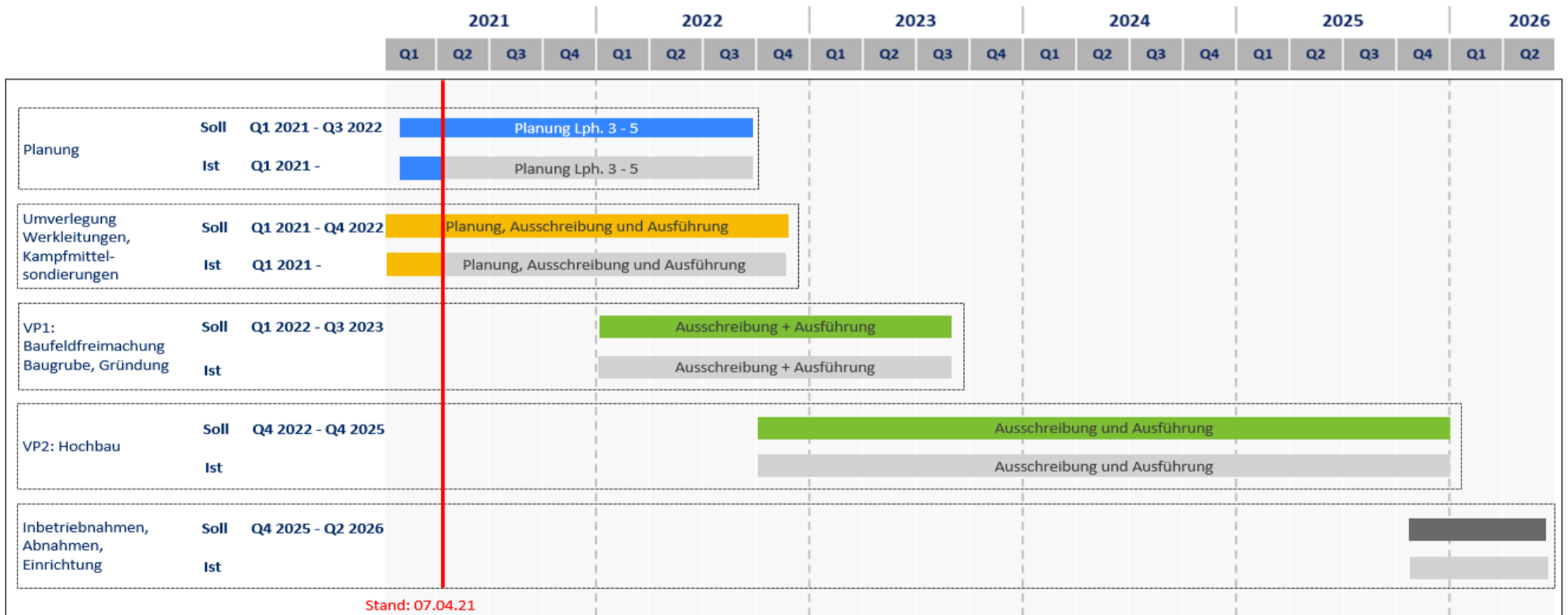
In der Kölner Altstadt zwischen Martinstraße, Obenmarspforten und Steinweg wird ein Gebäudekomplex errichtet, der die Erweiterung des Wallraf-Richartz Museums und Fondation Corboud, mit unterirdischer Erschließung durch ein Verbindungsbauwerk zum Bestandsgebäude Museum Ungers beherbergen wird. Außerdem 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-	05/2021
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	grund (Ver- u. Entsorgungsleitungen, Gründung, Archäologie)	
Baubeschluss	06/2020	Die Aktivitäten zu den Suchschürfen sind noch nicht abgeschlossen. Hieraus ergibt sich ein erhöhtes Termin und Kostenrisiko aufgrund etwaiger Erkenntnisse zu den ausstehenden	
Bauvorbescheid	05/2021	Schürfen zur Verifizierung der Lage Stadtmauer und Gründung	
Baugenehmigung	06/2022	Nachbargebäude Steinweg 5, die erst Mitte der LPH3 vorliegen	
Baubeginn (Start der BE/VP 1)	12/2022	werden.	
Fertigstellung Bau	12/2025		
Inbetriebnahme inklusive Ausstattung und Ersteinrichtung	05/2026		

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft, den Ausschuss Allgemeine Verwaltung, Rechtsfragen/ Vergabe / Internationales am 26.04.2021 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 27.04.2021

Stand: 07.04.2021
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 €
Gesamtsumme (brutto)	51.678.223 €

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

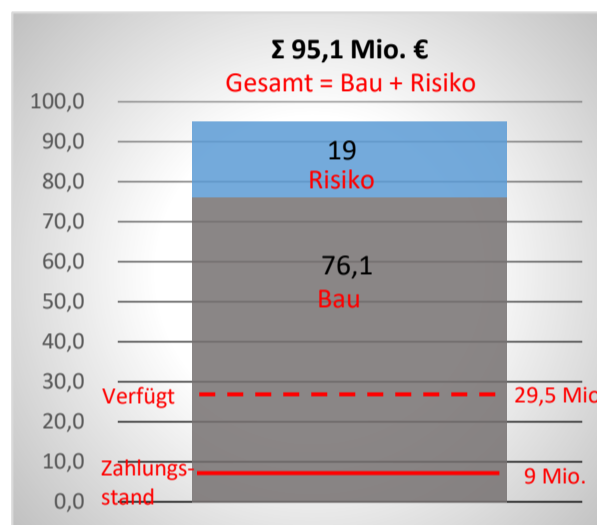
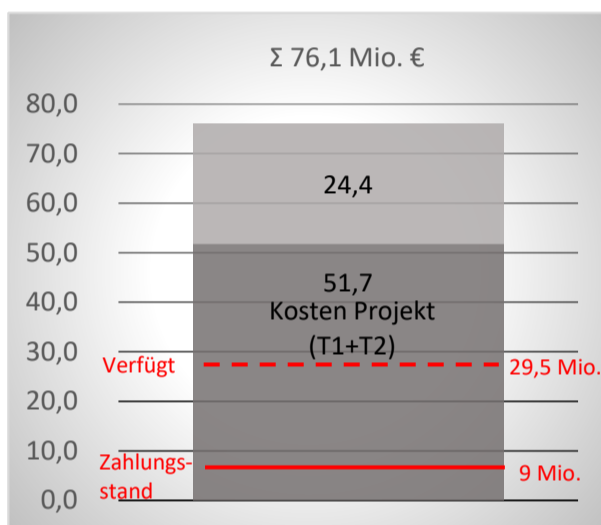
Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
Gesamtsumme	24.375.552 €

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Finanzierungsanteil Stadt 100%

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 07.04.2021 (Aktuell in Bearbeitung)



Zahlungsstand= 9 Mio. € (brutto)

Verfügt (Auftrags+Zahlungsstand)= 29,5 Mio. € (brutto)

4. Risiken

Derzeit wird das Risikomanagement aufgesetzt. Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes (Beginn 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	
	Gelb	
		Rot
		Rot
		Rot
		Rot
Grün		
		Rot
	Gelb	
	Gelb	
	Gelb	

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft, den Ausschuss Allgemeine Verwaltung, Rechtsfragen/ Vergabe / Internationales am 26.04.2021 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 27.04.2021

Stand: 07.04.2021
Index: 01

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da die Fortschritte in der Planung der aktuellen Terminalschiene entsprechen, jedoch noch einige bis dato ungeklärte Risiken bestehen:



Der Generalplaner hat die Planung an die neue Grundstückssituation (ohne die Martinstrasse 32) und die neuen Planungsparameter angepasst. Parallel erfolgen Voruntersuchungen zur Erkundung des Baugrund auf dem Grundstück, insbesondere Suchschürfungen und archäologische Voruntersuchungen durch die Bodendenkmalpflege der Stadt Köln. Diese sind noch nicht abgeschlossen: **Im Bereich der Baustelleneinrichtung der MiQua werden nun - nach zwischenzeitlich erfolgtem Umzug der Baustellencontainer - die noch ausstehenden Suchschürfe durchgeführt.** Die Suchschürfe dienen der exakten Verortung der vorhandenen römischen Stadtmauer auf dem Grundstück, um das Risiko einer etwaigen Umplanung zu minimieren. Mögliche Auswirkungen auf die Planung sind derzeit noch nicht absehbar. **Parallel wurden erste Beweissicherungsmaßnahmen der direkten Nachbarbebauung (Martinstraße 32) durchgeführt.**

Des Weiteren wird die Vergabestrategie entsprechend der Ergebnisse der vorgenannten Voruntersuchungen, der derzeitigen Planung sowie unter Berücksichtigung der Kosten- und Terminziele erarbeitet. Hierbei werden insbesondere mögliche Vergabepakete sowie ein etwaiges vorgezogenes Vergabepaket (Tiefbau) abgestimmt.

Um Terminrisiken zu minimieren sowie die ordnungsgemäße Übergabe und Inbetriebnahme sicherzustellen, soll ab der LPH 3 ein Inbetriebnahmemanagement (über das Generalplanerteam) eingebunden werden. Dieses soll zur Schnittstellenminimierung durch den Generalplaner gestellt werden. **Die Leistungen wurden zwischenzeitlich beauftragt.** Wie unter Punkt 2 beschrieben, werden seitens der Projektbeteiligten gemeinsame Workshops zur Erarbeitung der Terminplanung und Vergabestrategie durchgeführt. Zur vergaberechtlichen Klärung offener Punkte sind das Vergabeamt der Stadt Köln sowie die externen Vergabegerichte eingebunden.

Die Prüfung der Leistungsphase 2 Iteration 2 durch die Projektsteuerung und GW ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden durch den GP in die Planung eingearbeitet.

Ausführung: Derzeit keine Angaben

Derzeit erfolgen ausschließlich Voruntersuchungen (bspw. Suchschürfe zur Erkundung des Baugrunds: Ver- und Entsorgungsleitungen, Archäologie, Gründung)



Kosten:

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



Gegenüber der Kostenschätzung LPH2-Iteration vom 17.04.2020 wurde mit Vorlage zum Baubeschluss am 18.06.2020 ebenfalls die Variante "Weiterplanung ohne Bauteile Martinstrasse 30 + 32" dargelegt und mit einer überschlägigen Kostenermittlung hinterlegt. Die Entscheidung zur Umsetzung dieser Variante ist im September 2020 erfolgt. Die auf dieser Basis erstellte Planung LPH2 Iteration 2 war Basis für die am 18.01.2021 eingereichte Kostenschätzung des GP. Innerhalb des Berichtszeitraumes wird die Kostenschätzung durch die Projektsteuerung und GW geprüft. **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 einzubindender Nachbarbebauungen), sowie der Neubewertung der Risiken, in eine Kostenberechnung zur Entwurfsplanung münden.**

Termine:

Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da nunmehr ein Rahmentermin aufgestellt wurde, jedoch noch Risiken bestehen, welche derzeit bearbeitet werden:



Seitens der Projektbeteiligten werden regelmäßige gemeinsame Workshops zur Erarbeitung der Terminplanung und Vergabestrategie durchgeführt. Ziel ist eine größtmöglich belastbare Terminplanung und eine adäquate Vergabestrategie - unter Berücksichtigung der vorhandenen Risiken und Herausforderungen des Projektes, z. Bsp. im Zusammenhang mit dem Baugrund und der aktuellen Marktsituation für Bauleistungen. Der vorliegende Rahmentermin basiert auf den aktuellen Erkenntnissen aus den zwischenzeitlich erfolgten Voruntersuchungen des Baugrundes, der Archäologie und der angrenzenden Bestandsgebäude (noch nicht abgeschlossen) sowie der aktuellen Planung (Vorplanung LPH 2 Iteration 2). 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 Werkleitungen sowie die Kampfmittelondierungen. Die Vergabestrategie für die Bauausführung der Hochbaumaßnahme VP2 (Paketvergabe oder GU-Vergabe) befindet sich noch in Abstimmung und soll im weiteren Planungsverlauf entschieden werden.

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

Start von 14-tägigen Planungs-JF (Rest LPH. 1 / Beginn LPH. 2)	24.06.2019	Info
Nachtragsangebot für Sanierung SiTec Bestand durch GP	März/April 21	derzeit in Erstellung
Einreichung Antrag auf Vorbescheid	Mrz 21	erfolgt
Abschluss LPH 2 Iteration 2	Dez 20 (Baugrube nachlaufend)	erledigt
LPH 2 Iteration 2 - Prüfung durch PS + GW	Mrz 20	erledigt
Beginn LPH 3	Jan 21	erfolgt
Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau	Nov 21	offen

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

