

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 14.06.2021 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 15.06.2021

Stand: 19.05.2021
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.

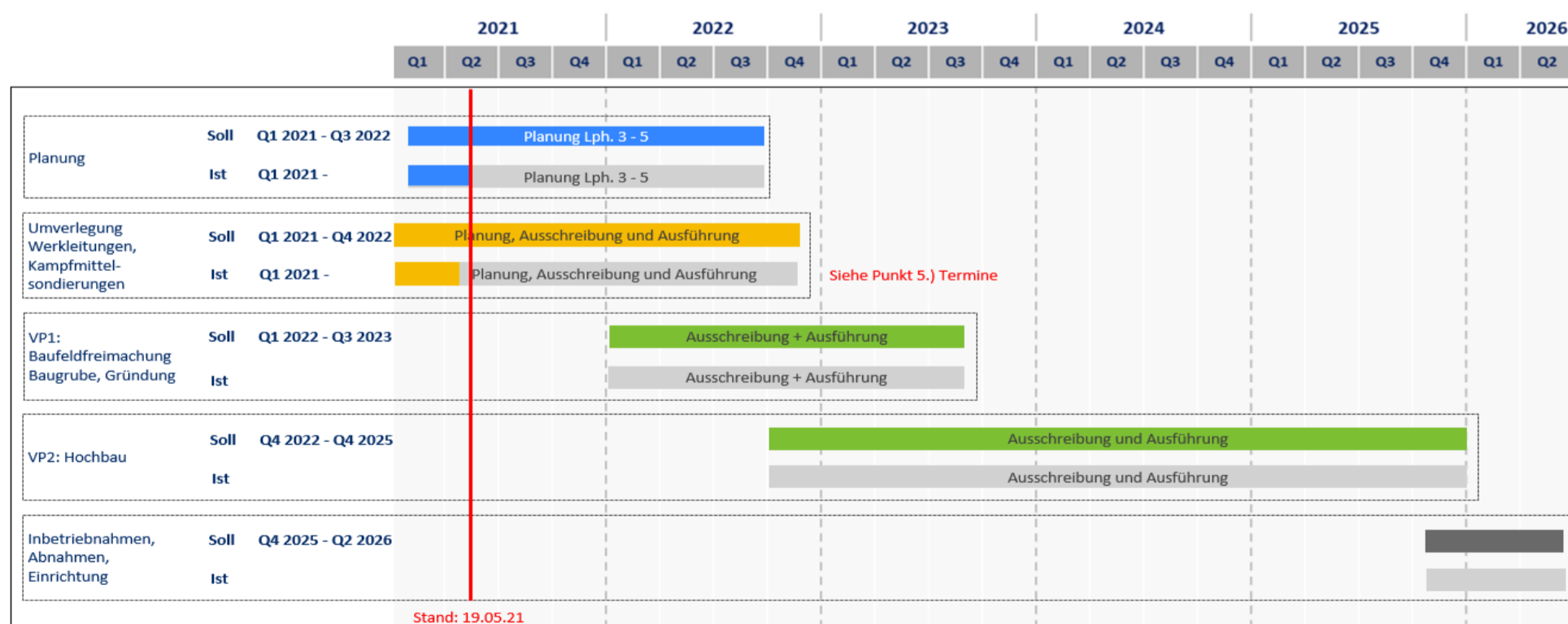


2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017	Suchschürfe zur Erkundung Bau- bis ca. 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 werden.
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	

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 14.06.2021 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 15.06.2021

Stand: 19.05.2021
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

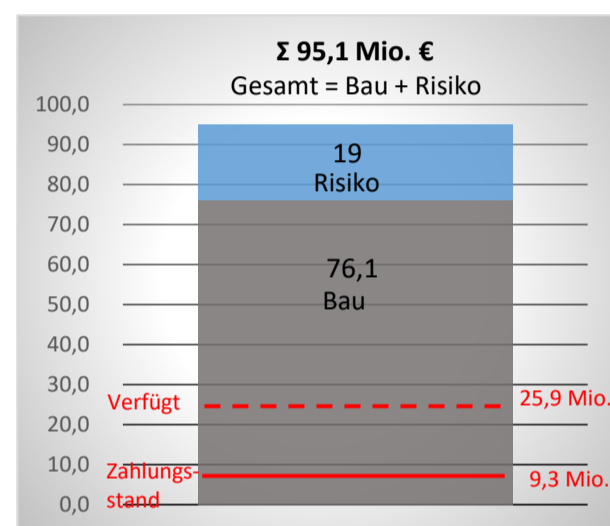
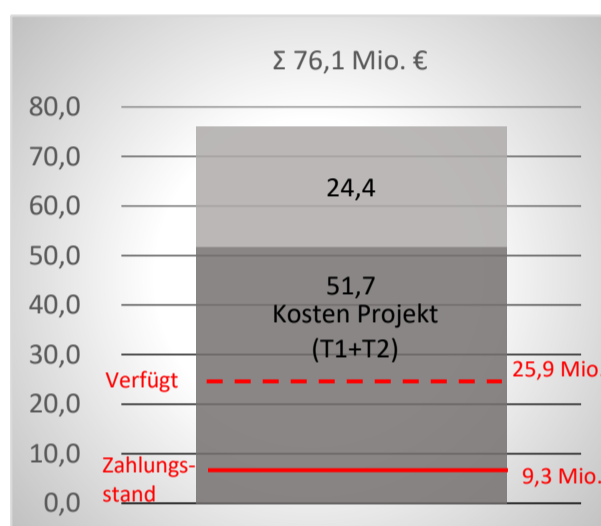
Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
Gesamtsumme	24.375.552 €

Finanzierungsanteil Stadt 100%

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 19.05.2021 (in Bearbeitung)



Zahlungsstand= 9,3 Mio. € (brutto)

Verfügt (Auftrags-+Zahlungsstand)= 25,9 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 (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
			Rot
		Grün	
			Rot
		Gelb	
		Gelb	
		Gelb	

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen
am 14.06.2021 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 15.06.2021

Stand: 19.05.2021
Index: 01

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

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



Im Bereich der Baustelleneinrichtung der MiQua werden **derzeit** - 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. **Im Bereich des projektierten Verbindungstunnels in der Martinstrasse ist eine Umverlegung der Versorgerleitungen inkl. der städtischen Glasfaserleitungen an den Rand der Baustelle notwendig. Die Aufwandsabschätzung des zuständigen Amtes ist z.Z. mit dem Kosten- und Terminrahmen des Projektes nicht vereinbar. Hier wird z.Z. nach einer für alle Seiten vertretbaren Lösung gesucht.** Des Weiteren wird die Vergabestrategie entsprechend der Ergebnisse der vorgenannten Voruntersuchungen, der derzeitigen Planung sowie unter Berücksichtigung der Kosten- und Terminziele erarbeitet. **Die Entscheidung zur Vergabestrategie der Hauptmaßnahme soll im Juni 2021 getroffen werden.** Zur vergaberechtlichen Klärung offener Punkte sind das Vergabeamt der Stadt Köln sowie die externen Vergabegerichte eingebunden. 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 **am 30.04.2021 vorab dem Grunde und der Höhe nach** beauftragt. Die Prüfung der Leistungsphase 2 Iteration 2 durch die Projektsteuerung und GW ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden durch den GP in die Planung eingearbeitet. **Aktuell wird parallel durch die Generalplanung die Entwurfsplanung (Lph. 3) erstellt.**

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" **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 (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 Terminschiene durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Umverlegung vorhandener Versorgerleitungen sowie die Kampfmittelsondierungen. **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. Weitergehende Auswirkungen auf die Terminschiene sind derzeit noch nicht belastbar abschätzbar.** 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 vorliegendem Statusbericht gelöscht

Nachtragsangebot für Sanierung SiTec Bestand durch GP	März/April 21	dem Grunde und der Höhe nach beauftragt
Einreichung Antrag auf Vorbescheid	Mrz 21	erfolgt
Beginn LPH 3	Jan 21	erfolgt
Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau	Nov 21	offen

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

