

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Köln, Roncalliplatz 4
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: 2021 - 2023
Bauzeit: 2023 - 2026

Projektbeschreibung:

Das Römisch- Germanische Museum wurde 1974 fertiggestellt. Nach fast 50 Nutzungsjahren ist der Zustand von Gebäude und Haustechnik dringend sanierungsbedürftig und muss u.a. heutigen (Energie) Standards angepasst werden.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden dringend erforderliche Abdichtungsarbeiten auf dem Roncalliplatz (Dombauhütte und Domplateau) durchgeführt.

Die Verwaltung des Museums ist zudem Teil des übergreifenden Konzepts der Historischen Mitte.

Das Museumsgebäude besteht aus einem zweigeschossigen Neubau, der auf einem Bunker aus dem Jahre 1940/41 gegründet wurde und mit diesem eine Gebäudeeinheit bildet. Ende 2016 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.



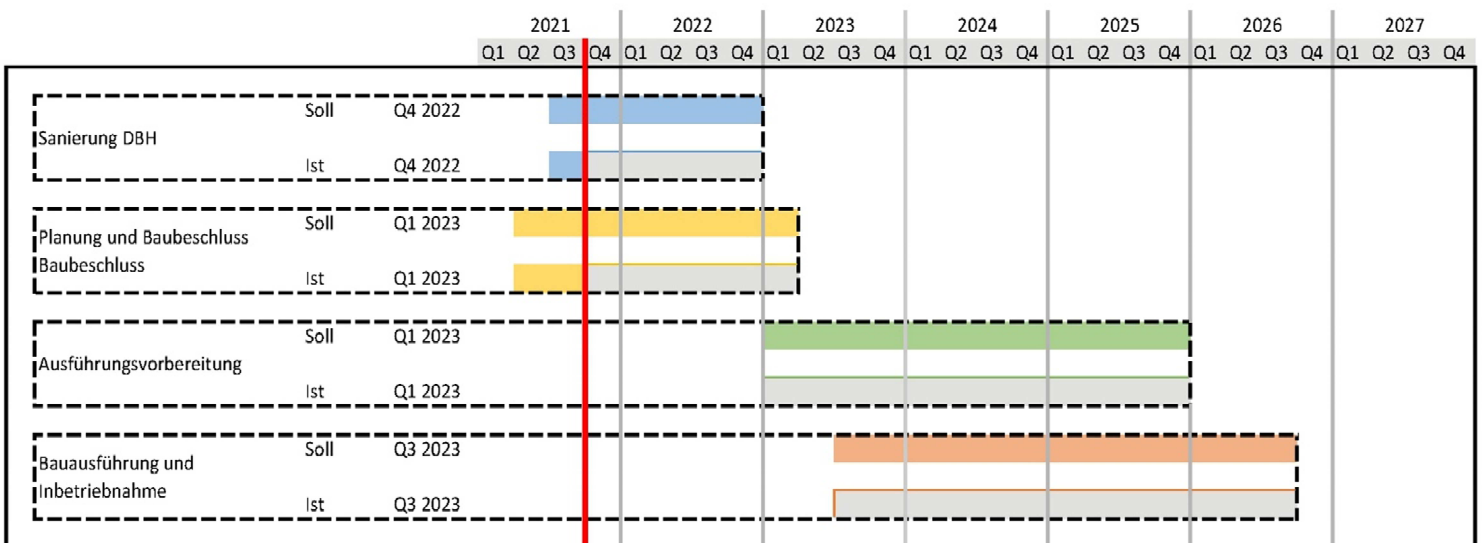
2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss (1767/ 2017)	07/2017	✓	Beauftragung Projektsteuerer (PS)	I/2021	✓
Baubeschluss Dombauhütte und Trafo	I/2022		Beauftragung Generalplanung (GP)	II/2021	✓
Einreichung Bauantrag	III/2022		Beauftragung Bauphysik	II/2021	✓
Baubeschluss Hauptmaßnahme	I/2023		Beauftragung Brandschutz	II/2021	✓
Baubeginn	III/2023		Beauftragung BIM-Manager	I/2022	
Fertigstellung Bau	III/2026		Beauftragung Baulegistik	I/2022	
			Beauftragung Sicherheitskonzept	I/2022	

Auszug aus dem Rahmenterminplan:

Stand September 2021



3. Kosten

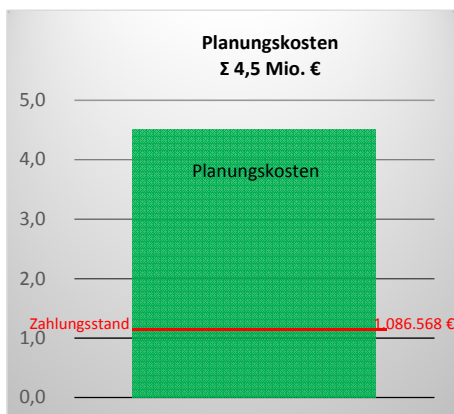
Kostenschätzung gem. Kostenprognose Juli 2015

Generalsanierung RGM

Baukosten KG 200-600	26.833.128 €
Baunebenkosten	7.720.782 €
Gesamtsumme (brutto)	34.553.910 €
Risikokosten	7.167.090 €
Gesamtsumme incl. Risikokosten (brutto)	41.721.000 €

Kosten gemäß Planungsbeschluss 11. Juli 2017

Planungskosten	4.500.000 €	Finanzierungsanteil Stadt	100%
----------------	-------------	---------------------------	------



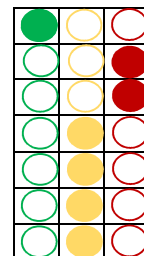
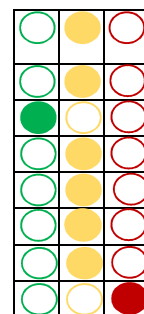
4. Risiken

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 (LPH 1) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- Baugrund (Schadstoffe, Ver- und Entsorgungsleitungen, Konstruktion der Bauteile im Untergrund, Dombauhütte, Trafostation, Tiefgarage)
- Änderung der Planung durch Nutzer
- Gesetzliche Änderungen
- Insolvenzen
- Mangelhafte Fremdleistungen
- Genehmigungsverfahren
- Vergaberisiko (Vergaberügen, wiederholte Ausschreibungen wegen zu hoher Angebotspreise oder fehlender Angebote)
- Marktrisiko: Belastbarkeit der Kostenermittlung aus 2015
(Preisindexierung sowie Konkretisierung der Bedarfsanforderungen zzgl. Corona-Aufschlag)
- Abbau von Exponaten
- Einlagerung von Exponaten
- Schnittstelle Verbindungsgang (technische Machbarkeit, Aufwand)
- Ergebnisse Bestandsuntersuchungen
- Statische Ertüchtigungen
- Denkmalschutzaufgaben
- Urheberrecht, Röcke/ Renner Erben



5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

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



Die Verfahren zur Beauftragung der Leistungen Projektsteuerung und Generalplanung sind abgeschlossen. Seit März 2021 liegt die Beauftragung vor. Ebenfalls beauftragt sind Sachverständige für Prüfstatik, Brandschutz und Bauphysik. Zur Zeit läuft das VgV-Verfahren für den BIM-Manager und den Bauleistiker. **Die Beauftragung zur Planung des Sicherheitskonzeptes wird vorbereitet.**

Somit sind alle derzeit erforderlichen Planer verfügbar. Projektstart war Anfang April.

Das Projekt befindet sich nun auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung. **Die Leistungsphase 1 wurde termingerecht am 01.10.2021 abgeschlossen.. Das Projekt befindet sich nun auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Leistungsphase 2, Vorentwurf.**

Aktuelle Maßnahmen:

Das Generalplanungsteam erarbeitet derzeit in enger Zusammenarbeit mit den Nutzenden des Museums die gestalterisch-konzeptionelle Grundidee der Ausstellungsplanung. Flächenbedarf, Flächenabhängigkeiten und spezifische Flächenanforderungen für das Raumprogramm werden hierfür ermittelt. Diese Leistungen sind weitgehend abgeschlossen. **Das Raumprogramm ist in Abstimmung mit den Nutzenden und dem AG erstellt und freigegeben.**

Abstimmungen zwischen den Projekten RGM und Neubauten Historische Mitte haben bereits stattgefunden.

Bauliche Schnittstellen sind benannt und werden in Abstimmung geklärt.

Insbesondere die unterirdische Verbindung zwischen RGM und Stadtmuseum, als Teil des Neubaus Historische Mitte, wird derzeit auf ihre Machbarkeit untersucht. Die historischen Exponate Römische Hafenstrasse und Hafentor sind Teil des Ausstellungskonzeptes des RGM und bilden gleichzeitig die zentrale inhaltliche Verbindung der beiden Museen.

Untersuchungen von Fassaden, Außenwandelementen und Dach sind geplant und erste Bauteilöffnungen wurden bereits durchgeführt. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Planung ein. Die Abstimmung mit der

Ausführung:

Das Risiko wird als mittleres Risiko bewertet.



Zwecks Sanierung der Decke der Dombauhütte und der Trafostation (vorgezogene Maßnahme) wurden großflächige Bauteilöffnungen in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Abdichtung ausgeführt. Die Erkenntnisse werden derzeit in einem abschließenden Bericht zusammengefasst und in die weitere Planung überführt. **Der Bericht des Sachverständigen für Abdichtung liegt vor, in diesem wird eine Empfehlung zur Sanierung gegeben.** Wegen der Feuchteschäden in den Räumlichkeiten der Dombauhütte ist die Sanierung der Decke bereits für Sommer 2022 vorgesehen und erfordert einen vorgezogenen Baubeschluss.

Kosten:

Das Risiko wird als hohes Risiko bewertet.



Da die Kostenprognose aus 2015 nicht fortgeschrieben wurde und die Kostenschätzung erst in den nächsten Planungsschritten vorliegen wird, kann derzeit keine belastbare Aussage zu Kosten getroffen werden.

Erforderliche Anpassungen in Folge von Baupreisindex, Auflagen des Denkmalschutzes, weitgreifender Erneuerung der Ausstellungskonzeption, eine geplante Erweiterung der Ausstellungsfläche im Bunkergeschoss, zusätzlicher Maßnahmen wie die Abdichtung und Sanierung der Decke über der Dombauhütte und einer Trafostation sowie der Abdichtung des gesamten angrenzenden Bereichs über der Tiefgarage/Domplateau legen nahe, dass mit einer deutlichen Kostenfortschreibung zu rechnen ist.

Termine:

Das Risiko wird als mittleres Risiko bewertet.



Die Rahmenterminplan der Projektsteuerung sowie die Planung der Planung des Generalplaners liegen vor. Die Bestandsuntersuchungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen, daher besteht noch keine Terminalsicherheit hinsichtlich des Planungs- und Leistungsumfangs.

Abschluss Leistungsphase 1	III/2021	abgeschlossen
Vorgezogener Baubeschluss Nebenmaßnahme Dombauhütte und Trafo	I/2022	offen
Abschluss Leistungsphase 2	I/2022	offen

Legende

planmäßig

mittleres Risiko

hohes Risiko

