

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 04.04.22** und den **Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 05.04.2022**

Stand: **15.03.2022**  
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, Obermarspforten 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

<b>Meilensteine:</b>	
Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017 ✓
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019 ✓
Baubeschluss	06/2020 ✓
<b>Bauvorbescheid</b>	<b>09/2021 ✓</b>
Baugenehmigung	06/2022
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

Ein zusätzlicher Suchschürf im Bereich MA30 lässt vermuten, dass die dem Projekt zu Grunde liegenden Bestandspläne Abbruch Kaufhaus Kutz fehlerhaft sind. Es werden weitere umfangreiche Suchschürfe erforderlich, um zusätzliche Erkenntnisse über den Baugrund zu gewinnen und Gewissheit über die fehlerhaften Bestandsunterlagen zu erlangen. Die Maßnahmen **werden** im Zeitraum Februar - Mai 2022 vorbereitet und umgesetzt. Eine Bewertung etwaiger Auswirkungen auf das Projekt sind erst nach Auswertung der Schürfe möglich. Parallel wird weiterhin die Umverlegung der Versorgerleitungen vorbereitet und ausgeschrieben.

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 04.04.22 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 05.04.2022

Stand: 15.03.2022  
Index: 01

### 3. Kosten

Vertiefte Kostenschätzung gem. Baubeschluss Juni 2020

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)

Titel I: Erweiterungsbau WRM

Baukosten KG 200-600	34.823.665 €
Baunebenkosten	16.854.558 €
Gesamtsumme (brutto)	51.678.223 €

Finanzierungsanteil Stadt 100%

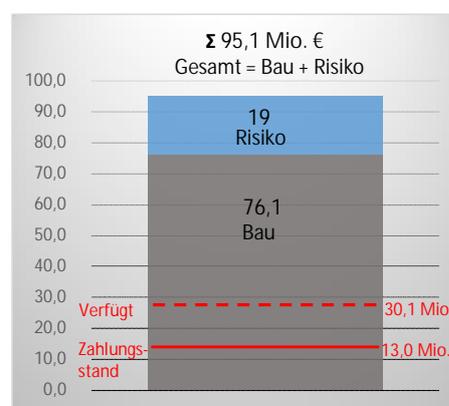
Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

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

Finanzierungsanteil Stadt 100%

(ohne Grundstückskosten und Risikozuschlag)

Prognose Gesamtkostensituation:



Zahlungsstand= 13,0 Mio. € (brutto)

Verfügt (Auftrags-+Zahlungsstand)= 30,1 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 (LPH3) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- 1 Baugrund (Kellerreste Kaufhaus Kutz, 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

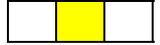
Risiko	Grün	Gelb	Rot
1			Rot
2		Gelb	
3	Grün		
4		Gelb	
5		Gelb	
6		Gelb	
7		Gelb	
8		Gelb	
9			Rot
10			Rot
11			Rot
12			Rot
13	Grün		
14			Rot
15		Gelb	
16		Gelb	
17		Gelb	

Sachstandsbericht für den **Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 04.04.22 und den Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 05.04.2022**

Stand: **15.03.2022**  
Index: 01

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 die Planung finalisiert und die Vorbereitungen zur Beauftragung der Angebote der Versorger getroffen. Des Weiteren wird die Ausschreibung für die notwendigen Tiefbauarbeiten vorbereitet und kurzfristig veröffentlicht.

Die Unterlagen zum Bauantrag wurden erstellt, unterzeichnet und am 21.12.2021 eingereicht.

Es wird beabsichtigt, dass in das vorgezogene Tiefbaupaket ebenfalls die Kampfmittelsondierungen aufgenommen werden. Derzeit erfolgen die Vorbereitungen für die Ausschreibung. Aufgrund der Notwendigkeit, die Baugrubensicherung in Teilen mit aufgehenden Gebäudeteilen (Rohbau Untergeschosse) abzustützen, wird die vorliegende Vergabestrategie z.Z. geprüft. In diesem Zusammenhang wird auch die komplexe Anschlusssituation an die beiden Bestandsgebäude Martinstraße 30 und 32 bearbeitet. Neben der detaillierten Bearbeitung der Gründungssituation wird z.B. mit dem Eigentümer der Martinstraße 32 der baukonstruktive Anschluss an das Bestandsgebäude abgestimmt. Aus den o.g. Suchschürfen resultierende Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und somit auch des Hochbaus sind erst bei Vorlage der Ergebnisse vollumfänglich bewertbar. Es wurden seitens des GP bereits mögliche Planungsvarianten bewertet. Im Januar 2022 wurde durch den Generalplaner parallel mit der Ausführungsplanung Lph. 5 begonnen, um Terminverzögerungen soweit wie möglich zu verhindern. Die Planung beschränkt sich zunächst auf die von den anstehenden Suchschürfen im Baugrund unabhängigen Planungsbereiche.

Mit den Suchschürfen wurde nach Beauftragung der Leistungen zwischenzeitlich begonnen. Parallel werden die genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, die weiteren, flächendeckenden Suchschürfe durch selbige Firma ausführen zu lassen.

Ausführung: Derzeit keine Angaben



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



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.

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, der Planung (Vorplanung LPH 2 Iteration 2) und den aktuellen Erkenntnissen der Entwurfsplanung LPH 3. Parallel zur Planung werden bereits vorgezogenen Maßnahmen zur Risikominimierung sowie Optimierung der Terminalschiene 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. Die Umsetzung der Kampfmittelsondierungen ist nach aktuellem Kenntnisstand nur in Verbindung mit der Herstellung der Baugrube möglich und kann vsl. nicht vorgezogen umgesetzt werden. 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 wird nun bewertet, in welchem Umfang und an welchen Stellen weiterführende Suchschürfe durchgeführt werden müssen, um Klarheit über die vorliegende Baugrundsituation zu erhalten. Die Konsequenzen auf die Planung sind in einem nächsten Schritt zu bewerten. Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und damit auch auf die Hochbauplanung sind bis dahin nicht vollumfänglich bewertbar. 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, sind bis Vorlage der Ergebnisse nicht vollumfänglich bewertbar.

Einreichung Bauantrag für vorgezogenes VP Tiefbau  
Einreichung Bauantrag für Hauptmaßnahme

Dez 21  
Dez 21

erfolgt  
erfolgt

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

