

**Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen  
am 13.03.2023 und Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 14.03.2023**

**Stand: 13.03.2023  
Index: 02**

**1. Kerndaten des Projektes**

**Standort:** Köln, Martinstraße 34 - 42 (Flurstück 1184)  
**Bauherrin:** Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
**Planungszeit:** 2019 - 2023  
**Bauzeit:** 2022 - 2027



**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**

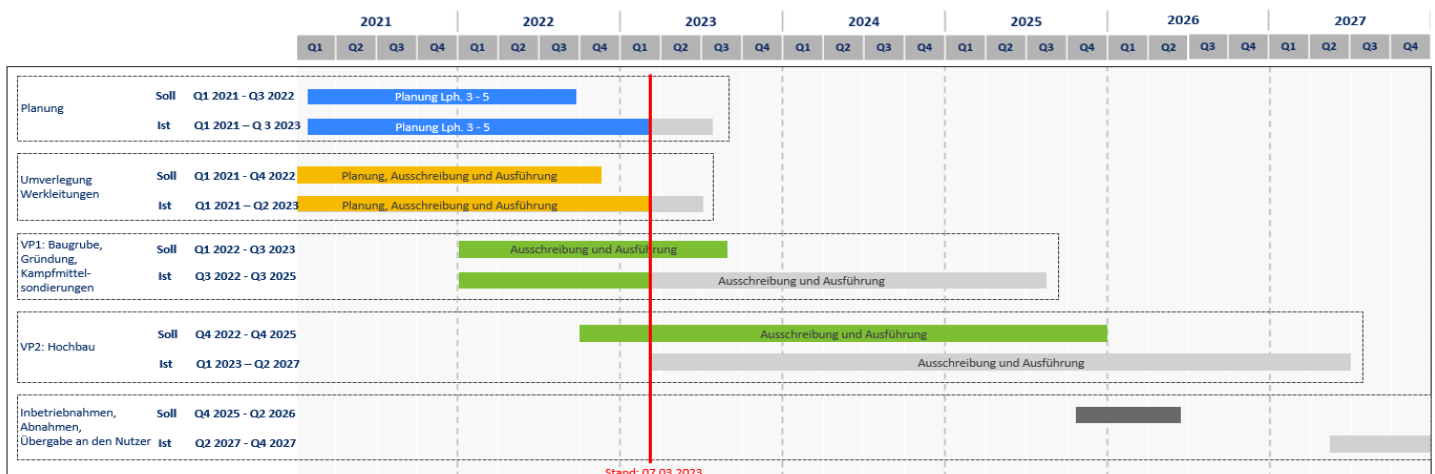
**Meilensteine:**

Planungsbeschluss Beauftragung GP	07/2017	✓
Planungsbeschluss Beauftragung GP	03/2019	✓
Baubeschluss	06/2020	✓
Bauvorbescheid	09/2021	✓
Baugenehmigung - SOLL	06/2022	
Baugenehmigung Tiefbau - IST	07/2022	✓
<del>Baugenehmigung Hauptmaßnahme - IST</del>	<del>08/2022</del>	<del>✓</del>
Baubeginn (Start VP 1 - Baugrube, Gründung)	09/2023	
Baubeginn (Start VP 2 - Hochbau)	11/2025	
Fertigstellung Bau	06/2027	
Inbetriebnahmephase Gebäude abgeschlossen	12/2027	
Übergabe an den Nutzer	12/2027	
Museumseinrichtung des Erweiterungsbaus WRM abgeschlossen	Q2/2028	
Eröffnung des Erweiterungsbaus WRM	Q2/2028	

Es wurden weitere umfangreiche Suchschürfe erforderlich, um zusätzliche Erkenntnisse über den Baugrund zu gewinnen und Gewissheit über fehlerhafte Bestandsunterlagen zu erlangen. Die Maßnahmen wurden im Zeitraum Februar - Juli 2022 vorbereitet und umgesetzt. Nach Auswertung der Ergebnisse der Suchschürfe wurden diverse Varianten zur Anpassung der Planung entwickelt und bewertet und eine finale Variante entschieden. Entsprechend der erforderlichen Anpassungen sowie des aktuellen Kenntnisstandes (insbesondere in Bezug auf den Baugrund) wurde der Terminplan aktualisiert. Parallel wurde die Ausschreibung der Tiefbauarbeiten für die Umverlegung der Versorgerleitungen abgeschlossen und das Unternehmen beauftragt. Mit der Umverlegung der Leitungen wurde begonnen.

Die Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb der Ausschreibung der Tiefbauarbeiten/Baugrube wurde durchgeführt. Die Teilnahmeanträge werden zurzeit ausgewertet. Anschließend folgt die Angebotsphase.

**Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug**



Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen  
am 13.03.2023 und Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum und Fondation Corboud am 14.03.2023

Stand: 13.03.2023  
Index: 02

### 3. Kosten

Vertiefte Kostenschätzung gem. Baubeschluss Juni 2020

#### Titel I: Erweiterungsbau WRM

Baukosten KG 200-600	34.823.665 €
Baunebenkosten	16.854.558 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>51.678.223 €</b>

#### Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

Baukosten KG 200-600	15.948.273 €
Baunebenkosten	8.427.279 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>24.375.552 €</b>

(ohne Grundstückskosten)

**Summe** **76.053.775 €**

zzgl. Risikoreserve (25%) 19.013.444 €

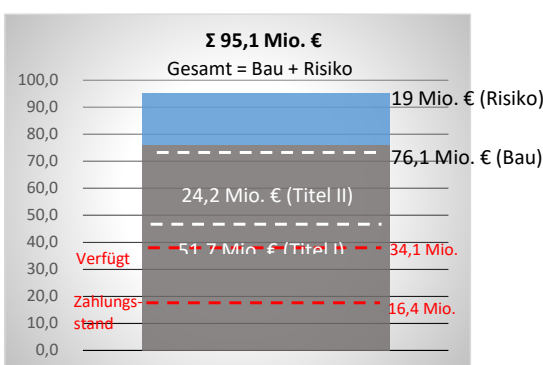
**Gesamtsumme** **95.067.219 €**

Prognose Gesamtkostensituation:

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%

Finanzierungsanteil Stadt 100%



Zahlungsstand= 16,4 Mio. € (brutto)

Verfügt (Auftrags+Zahlungsstand)= 34,1 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:

Grün Gelb Rot

- Baugrund (Kellerreste Kaufhaus Kutz, Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- Änderung der Planung durch Nutzer
- Gesetzliche Änderungen
- Insolvenzen
- Mangelhafte Fremdleistungen
- Genehmigungsverfahren
- Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- Bauablauf (u.a. Materialknappheit/Lieferengpässe)
- Belastbarkeit der Kostenermittlung (Umsetzung "Weiterplanung ohne MA 30+32", Risikobudget und Indexierung)
- Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- Einhaltung Rahmenterminplan (z.B. Baugrundrisiken, siehe Punkt 1)
- Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand und einer etwaigen Umplanung infolge Suchschürfe)
- Qualitäten Bau
- Schnittstelle Grundstück Martinstrasse 32 (Baukonstruktiver Anschluss geklärt und Nachbarschaftsvereinbarung unterzeichnet)
- Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz
- Urheberrecht Ungers Erben (Vereinbarung liegt unterzeichnet vor)

			Rot
		Gelb	
Grün			
		Gelb	
		Gelb	
		Gelb	
		Gelb	
		Gelb	
		Rot	
		Rot	
		Rot	
Grün			
		Gelb	
		Gelb	
Grün			

**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 das Vergabeverfahren für die hierfür notwendigen Tiefbauarbeiten abgeschlossen.

Am 22.07.22 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung der Baugrube erteilt und am 22.08.22 wurde die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau erteilt.

Es wurden umfangreiche Suchschürfe erforderlich, um zusätzliche Erkenntnisse über den Baugrund zu gewinnen und Gewissheit über fehlerhafte Bestandsunterlagen zu erlangen. Die Suchschürfe wurden im Juli 2022 abgeschlossen. Die Auswertung der Ergebnisse ergab die Notwendigkeit einer Planungsanpassung. In diesem Zuge wurden diverse Varianten zur Anpassung der Planung entwickelt und bewertet und eine finale Variante entschieden, welche derzeit umgesetzt wird. Aus den Ergebnissen der Suchschürfen ergibt sich zudem der Bedarf eines Nachtrags zur Baugenehmigung. Der Nachtrag wurde im Januar 2023 eingereicht.

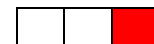
Parallel wurde begonnen die Ausschreibung des Vergabepakets VP 1 für die Tiefbauleistungen vorzubereiten. Stufe 1 der Ausschreibung wurde finalisiert und veröffentlicht. **Die eingereichten Teilnahmeanträge (Stufe 1) werden zurzeit ausgewertet. Nach erfolgter Auswertung folgt die Angebotsphase (Stufe 2).**

**Ausführung:**



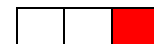
Das mit den Werkleitungsumverlegungen beauftragte Unternehmen hat mit den Leistungen begonnen. Diese vorbereitenden Maßnahmen im umgebenden Strassenbereich sind notwendig um später die Baugrube herstellen zu können. Die Umverlegungen beginnen im Steinweg. Es folgt der Bereich Marsplatz und hiernach der Bereich Martinstrasse.

**Kosten:** Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen sowie aufgrund der aktuellen Marktsituation:



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. Es besteht aufgrund der neuesten Erkenntnisse zum Baugrund sowie in Anbetracht der aktuellen Marktsituation ein hohes Kostenrisiko. Die aus den Suchschürfen resultierenden Auswirkungen auf die Planung der Baugrube und des Hochbaus und damit auch auf die Kosten, **wurden** ausgewertet. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktsituation (erhöhte Nachfrage, Materialknappheit, Russland-Ukraine-Konflikt u.w.) ist weiterhin von deutlich steigenden Baupreisen und somit einem hohen Kostenrisiko auszugehen. **Derzeit wird seitens des Generalplaners die Kostenberechnung entsprechend der ausgewerteten Suchschürfe und der fortgeschriebenen Planung finalisiert. Parallel werden die weiteren Kostenbestandteile, insbesondere die Risikobetrachtung, die Indexierung und die Baunebenkosten überarbeitet.**

**Termine:** Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen, welche derzeit bearbeitet werden (siehe unten):



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, wurden ausgewertet. Auf Basis der erforderlichen Anpassungen sowie des aktuellen Kenntnisstandes (insbesondere in Bezug auf den Baugrund) wurde die Vergabestrategie (Schnittstelle Tiefbau/Hochbau) optimiert und der Terminplan wie auf S. 1 dargestellt erarbeitet. Es ist eine bauliche Fertigstellung bis Juni 2027 vorgesehen. Nach Abschluss der anschließenden Inbetriebnahmephase ist die Übergabe an den Nutzer im Dezember 2027 geplant.

**Legende**

**planmäßig**



**mittleres Risiko**



**hohes Risiko**

