

Sachstandsbericht für den **Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen**
am **28.08.2023** und **Betriebsausschuss Kunst und Kultur** am **29.08.2023**

Stand: **22.08.2023**
Index: **01**

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

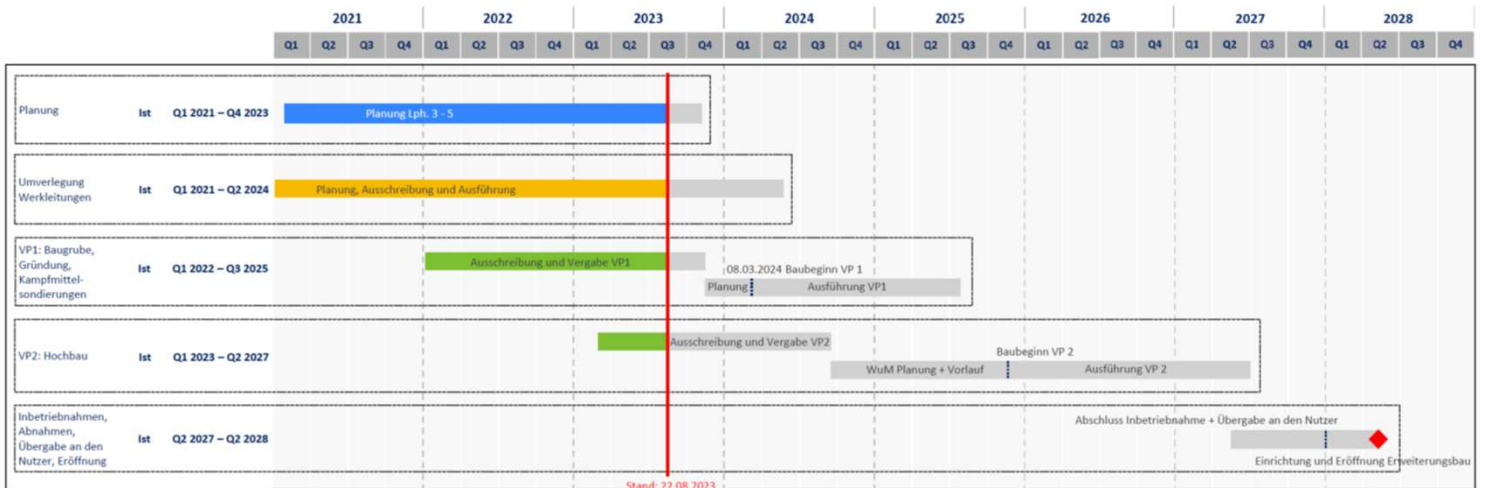
Meilensteine:

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	✓
Baugenehmigung Hauptmaßnahme - IST	08/2022	✓
Vergabe Tiefbau (Vergabepaket 1, VP 1 Baugrube, Gründung)	11/2023	
Baubeginn (Start VP 1 - Baugrube, Gründung)	03/2024	
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	

Im Gremienbericht vom 13.03.2023 war in Bezug auf die Termine ein Fehler enthalten. In besagtem Bericht wurde als "Baubeginn" das Datum 09/2023 genannt. Dieses Datum bezog sich auf die damals geplante Vergabe der Tiefbauleistungen im Rahmen des Vergabepaket 1 (Baugrube, Gründung). Im vorliegenden Bericht wurde die Terminalschiene bereinigt und geklärt. Die Vergabe für die Tiefbaumaßnahmen ist neu für den November 2023 geplant. Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung und Bodenverbesserungsmaßnahmen) ist für den März 2024 vorgesehen.

Die Stadt Köln hat Herrn Prof. Jürgen M. Volm von der VELLOWS AG als externen Projektmanager eingesetzt. Herr Prof. Volm setzt seit dem 15.05.2023 das Projekt Erweiterungsbau WRM mit Blockrandbebauung und auch die Generalinstandsetzung des Hauptgebäudes im Auftrag der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln um und fungiert als alleiniger Ansprechpartner für alle Projektbeteiligten.

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Vorabzug



Sachstandsbericht für den **Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen**
am **28.08.2023** und **Betriebsausschuss Kunst und Kultur** am **29.08.2023**

Stand: **22.08.2023**
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 €

Titel II: Blockrandbebauung - städtische Verwaltungsflächen

Baukosten KG 200-600	15'948'273 €
Baunebenkosten	8'427'279 €
Gesamtsumme (brutto)	24'375'552 €
(ohne Grundstückskosten)	

Summe	76'053'775 €
zzgl. Risikoreserve (25%)	19'013'444 €

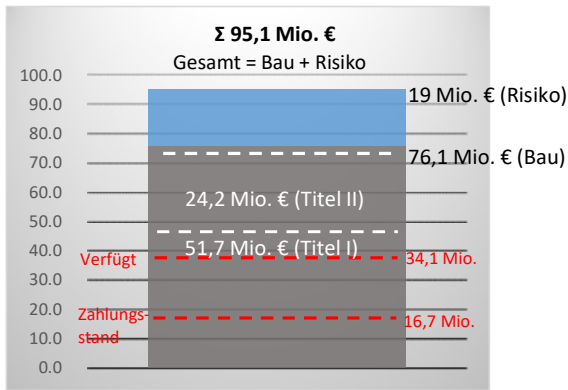
Gesamtsumme	95'067'219 €
--------------------	---------------------

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= 18,0 Mio. € (brutto)

Verfügt (Auftrags-+Zahlungsstand)= 50,2 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 (LPH5) 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 (Baugenehmigung liegt vor)
- 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
Grün			
Grün			
		Gelb	
Grün			
Grün			
		Gelb	
			Rot
			Rot
			Rot
Grün			
		Gelb	
		Gelb	
Grün			

Sachstandsbericht für den **Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen**
am **28.08.2023** und **Betriebsausschuss Kunst und Kultur** am **29.08.2023**

Stand: 22.08.2023
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:



Planung: Die Ausführungsplanung (LPH 5) steht kurz vor dem Abschluss (September 2023). Ende Juni wurde ein Materialisierungsworkshop bezüglich der Mauerwerksfassade sowie der Innenausstattung des Erweiterungsbaus durchgeführt.

Ausschreibung und Vergabe: Die Stufe 2 - Teilnahmewettbewerb der Ausschreibung der Tiefbauarbeiten/Baugrube (Vergabepaket 1) ist in vollem Gange. Die Angebote der Teilnehmer werden derzeit ausgewertet. Anfang August fanden Erörterungs- und Verhandlungsgespräche statt. Die Vergabe des Vergabepakets 1 ist im November 2023 geplant. Parallel dazu läuft derzeit die Vorbereitung der Stufe 1 des Teilnahmewettbewerbs für das Vergabepaket 2 (Hochbau). Die Leistungen für den Interimsfluchtweg aus dem Bestandsgebäude während der Tiefbaumaßnahmen wurden Mitte Juli 2023 vergeben. Mit den Vorbereitungsmaßnahmen kann rechtzeitig begonnen werden.

Ausführung:

Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da die verbleibenden Umverlegungsmaßnahmen vom Umfang her überschaubar, aber dennoch in Bezug auf weitere archäologische Funde risikobehaftet sind:



Die Werkleitungsumverlegungen im Bereich Steinweg und Marsplatz laufen. Diese vorbereitenden Maßnahmen im umgebenden Straßenbereich sind notwendig um später die Baugrube herstellen zu können. Aufgrund von historischen Funden im Bereich des Steinweges und des Marsplatzes und dem damit einhergehenden archäologischen Untersuchungs- und Dokumentationsbedarf, werden die Maßnahmen zur Werkleitungsumverlegung länger andauern. Derzeit wird geprüft, die Werkleitungsumverlegungen stärker von den eigentlichen Tiefbauleistungen auf dem Baufeld zu entkoppeln, um so die Verzögerungen kompensieren zu können.

Kosten:

Das Risiko wird weiterhin als "hoch" eingestuft, da die Baugrundsituation (archäologische Funde, Kampfmittel) bis zum Abschluss der Tiefbauarbeiten sehr risikobehaftet ist.



Es besteht aufgrund der Unsicherheiten im Baugrund (Archäologie, Kampfmittel) sowie in Anbetracht der aktuellen Marktsituation ein hohes Kostenrisiko. Seitens des Generalplaners wurde die Kostenberechnung zum Ende der Leistungsphase 3 unter Berücksichtigung der Projektrisiken sowie der allgemeinen Baupreissteigerungen durchgeführt. Die einzelnen Kostenbestandteile der Kostenberechnung werden derzeit vom Projektmanagement geprüft und abgestimmt.

Termine:

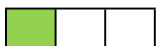
Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, da neue Erkenntnisse zum Baugrund vorliegen, welche derzeit beurteilt werden (siehe unten):



Bei der Umverlegung der Werkleitungen kam es zu Terminverzögerungen auf Grund von archäologischen Funden im Bereich Steinweg und Marsplatz. Diese können nach derzeitigen Erkenntnissen vermutlich im weiteren Projektverlauf kompensiert werden. Mit den Tiefbaumaßnahmen soll planmäßig im März 2024 begonnen werden. Im Rahmen des Vergabeprozesses wird der konkrete Ablauf der Tiefbauarbeiten verifiziert. Derzeit ist die bauliche Fertigstellung des Gebäudes im Juni 2027 vorgesehen. Nach Abschluss der Inbetriebnahmephase ist die Übergabe an den Nutzer im Dezember 2027 geplant.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

