

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Beigeordneter Hölters



## Inhalt/Übersicht

- Einstieg
- Wettbewerb 2003
- Vorentwürfe zur Annahme der Schenkung 2015
- Kosten
- Aufgaben

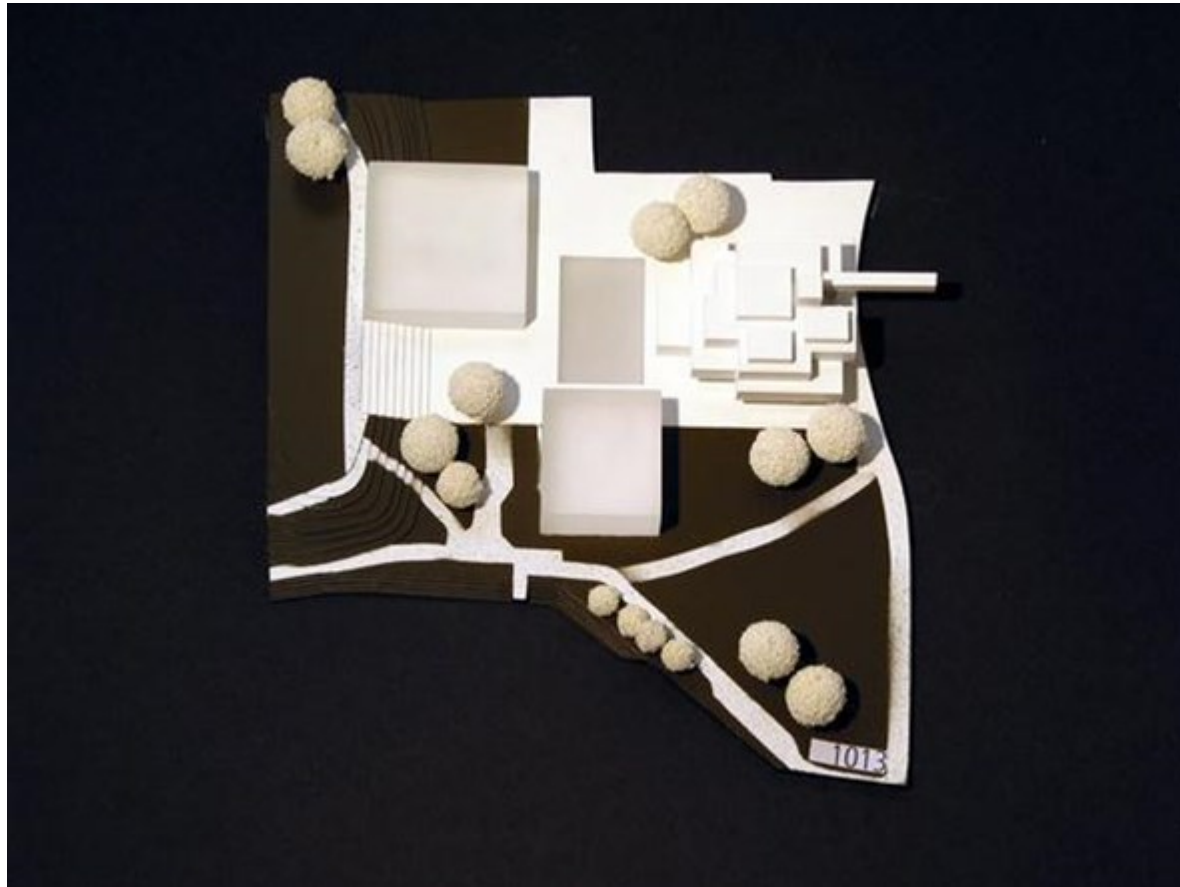


# Wettbewerb zur Erweiterung des Clemens-Sels-Museums im Jahre 2003

## Ziele / Erwartungen

- Lösungen für einen Erweiterungsneubau mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche nebst Freiraum gewinnen
- städtebaulich, architektonisch, museumstechnisch sowie freiraumplanerisch hochwertige Vorschläge, die den qualitativen Anforderungen eines Museumsensembles gerecht werden.
- Auseinandersetzung mit den vorhandenen Gebäuden und dem Freiraum einen gestalterisch und funktional hochwertigen Neubau zu schaffen.
- Aufzeigen eines klaren und beispielhaften architektonischen und städtebaulichen Konzeptes

# Wettbewerb zur Erweiterung des Clemens-Sels-Museums im Jahre 2003

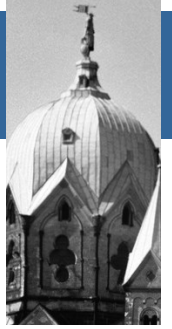




# Wettbewerb zur Erweiterung des Clemens-Sels-Museums im Jahre 2003



Der Entwurf der Projektpartnerschaft van den Valentyn und Schulz sah zwei neue Baukörper vor, die so auf eine rechteckige Platzfläche gestellt werden, „dass der wertvolle Baumbestand nicht nur erhalten bleibt, sondern Teil eines raumaufspannenden architektonischen Ensembles wird“ (Projektbeschreibung). Ein flacher quadratischer Baukörper nimmt Foyer und Verwaltung auf, im zweiten, hochrechteckigen Körper werden die Sammlungsräume untergebracht.



# Wettbewerb zur Erweiterung des Clemens-Sels-Museums im Jahre 2003



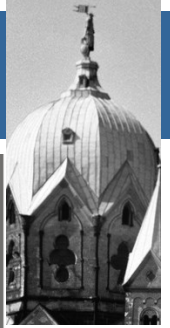
# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Beigeordneter Hölters

Erweiterungsplanung  
Siegerentwurf 2003

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



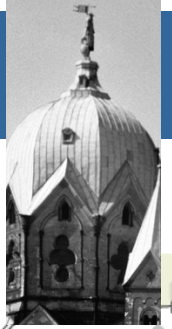




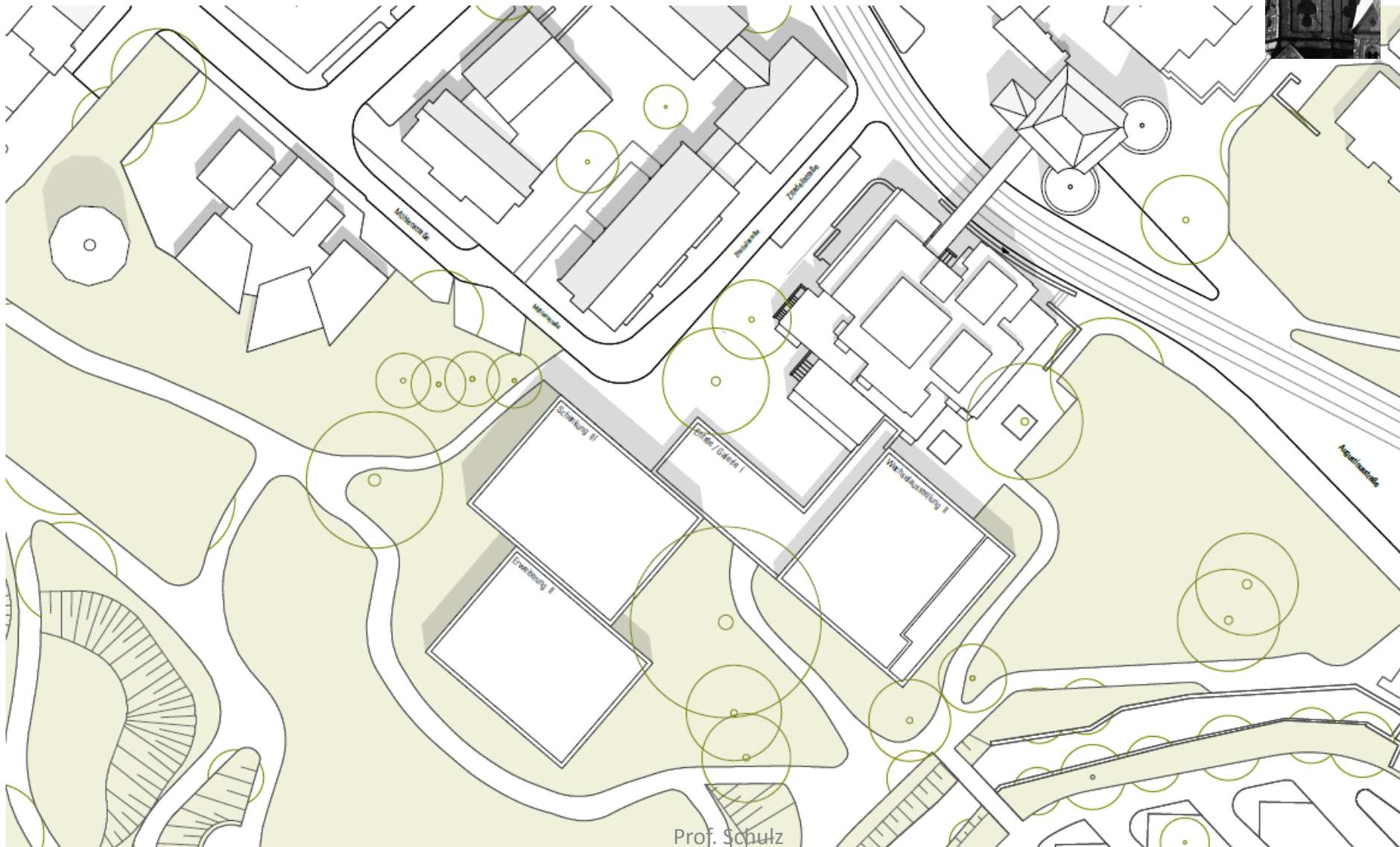
## Entwurfsvarianten nach Internationalem Museumstandard (Auftrag an Prof. Schulz)

1. **Große Lösung**      Schenkung, Wechselausstellung, Erweiterung
2. **Mittlere Lösung**      Schenkung, Wechselausstellung
3. **Kleine Lösung**      Schenkung

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

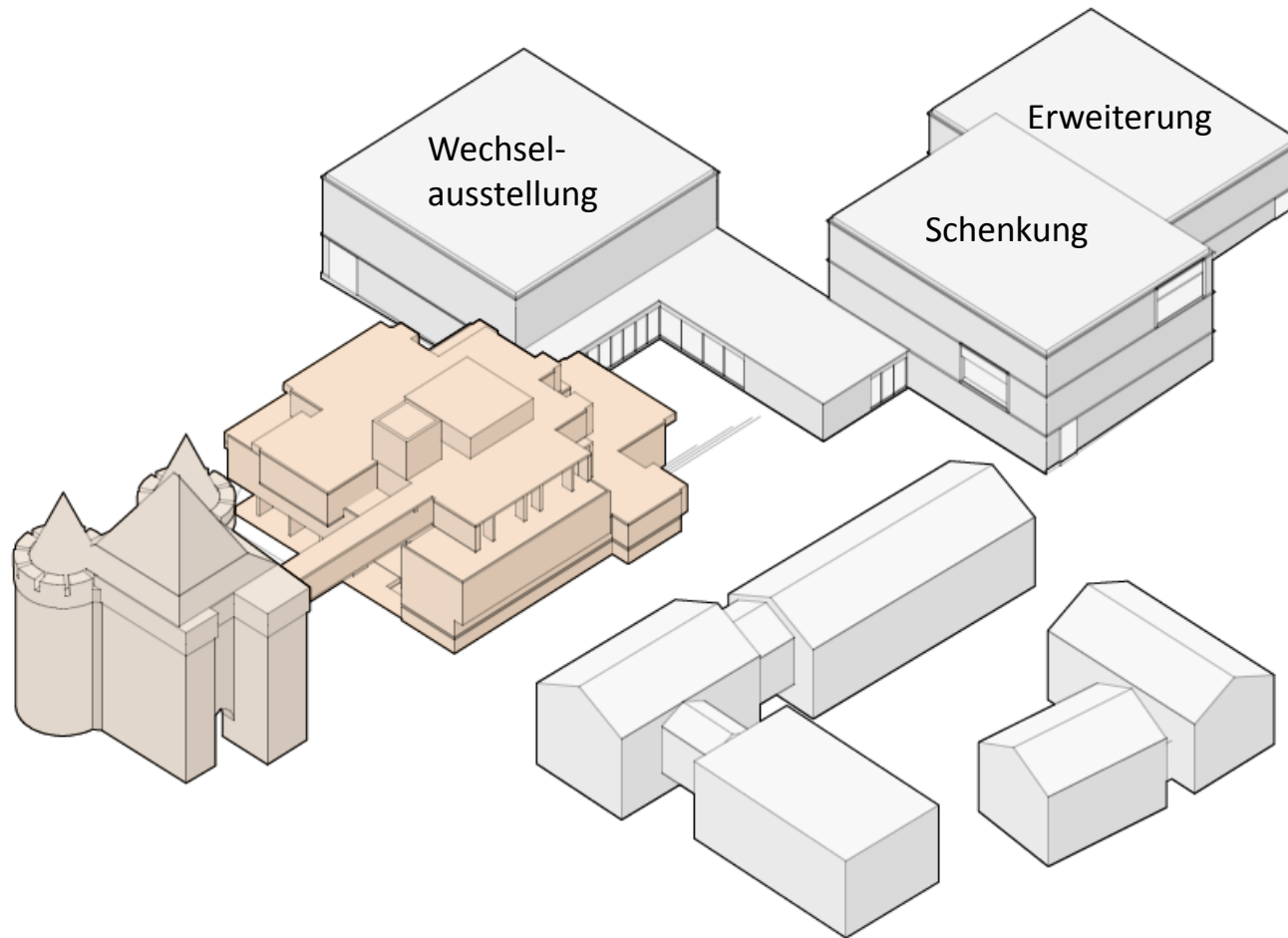


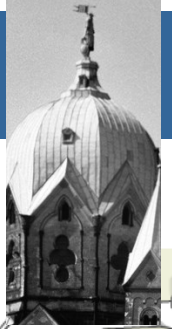
## 1. Große Lösung



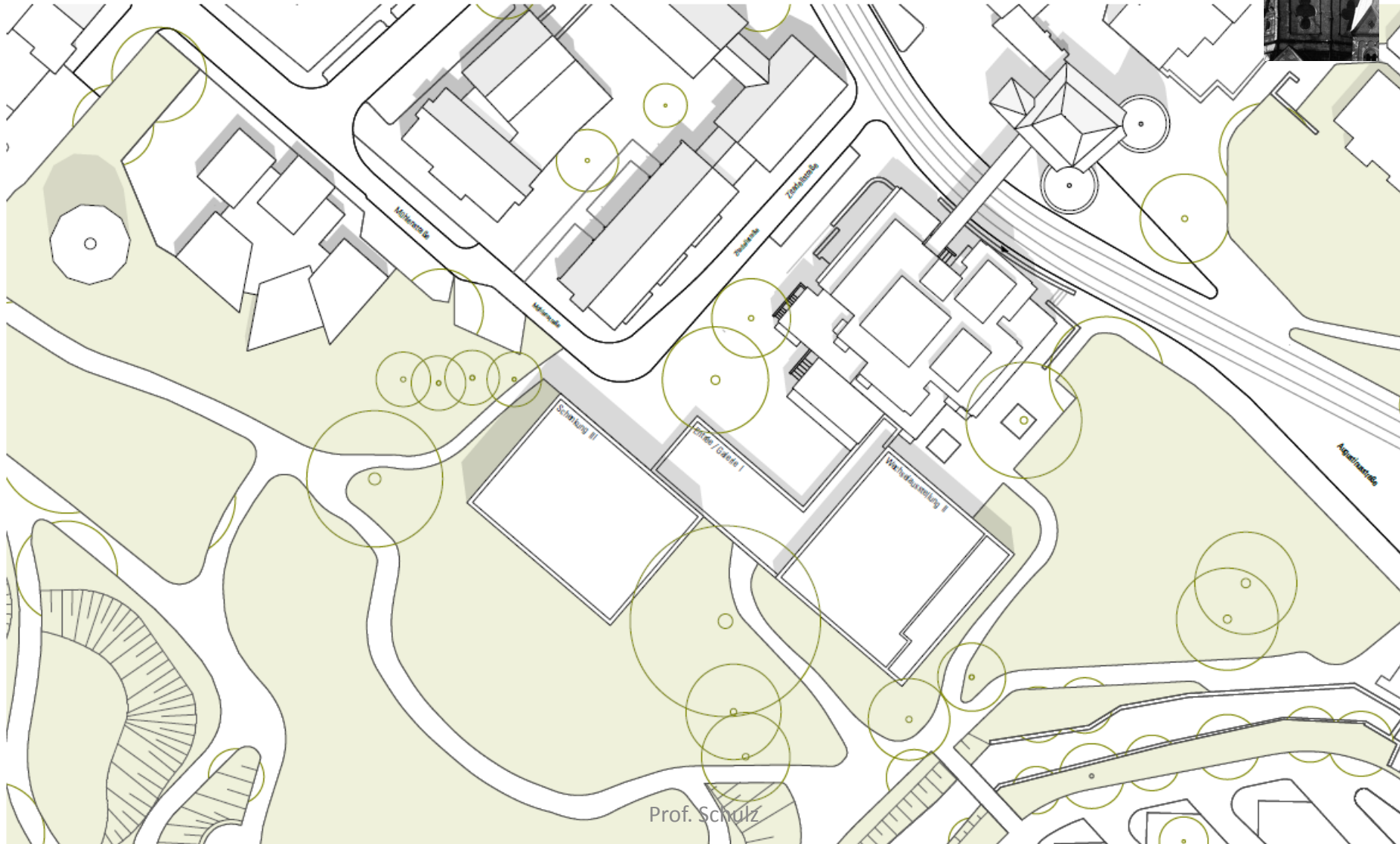


## 1. Große Lösung



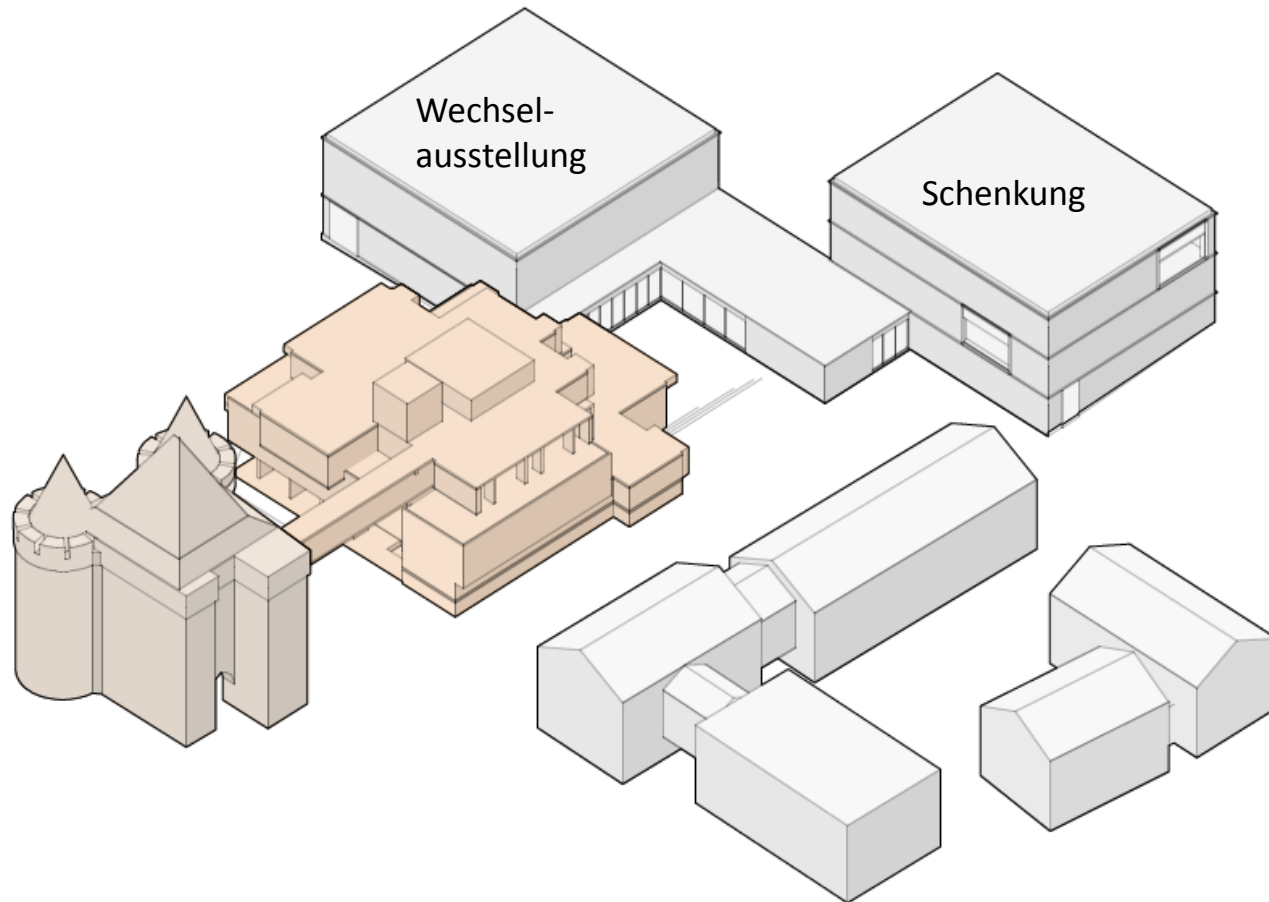


## 2. Mittlere Lösung

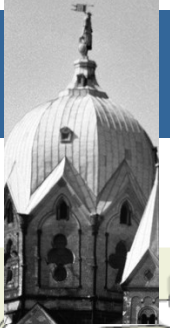




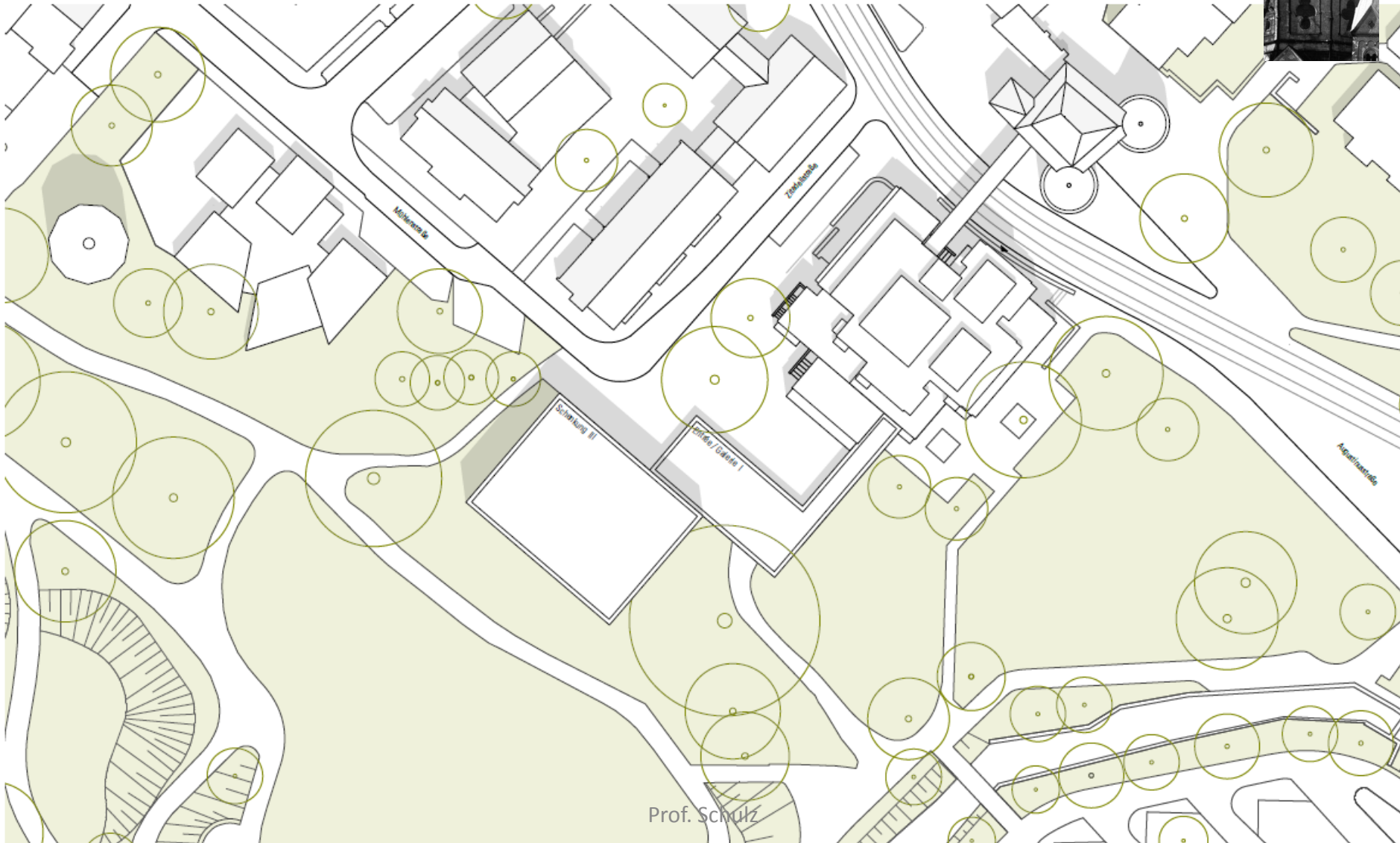
## 2. Mittlere Lösung



# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

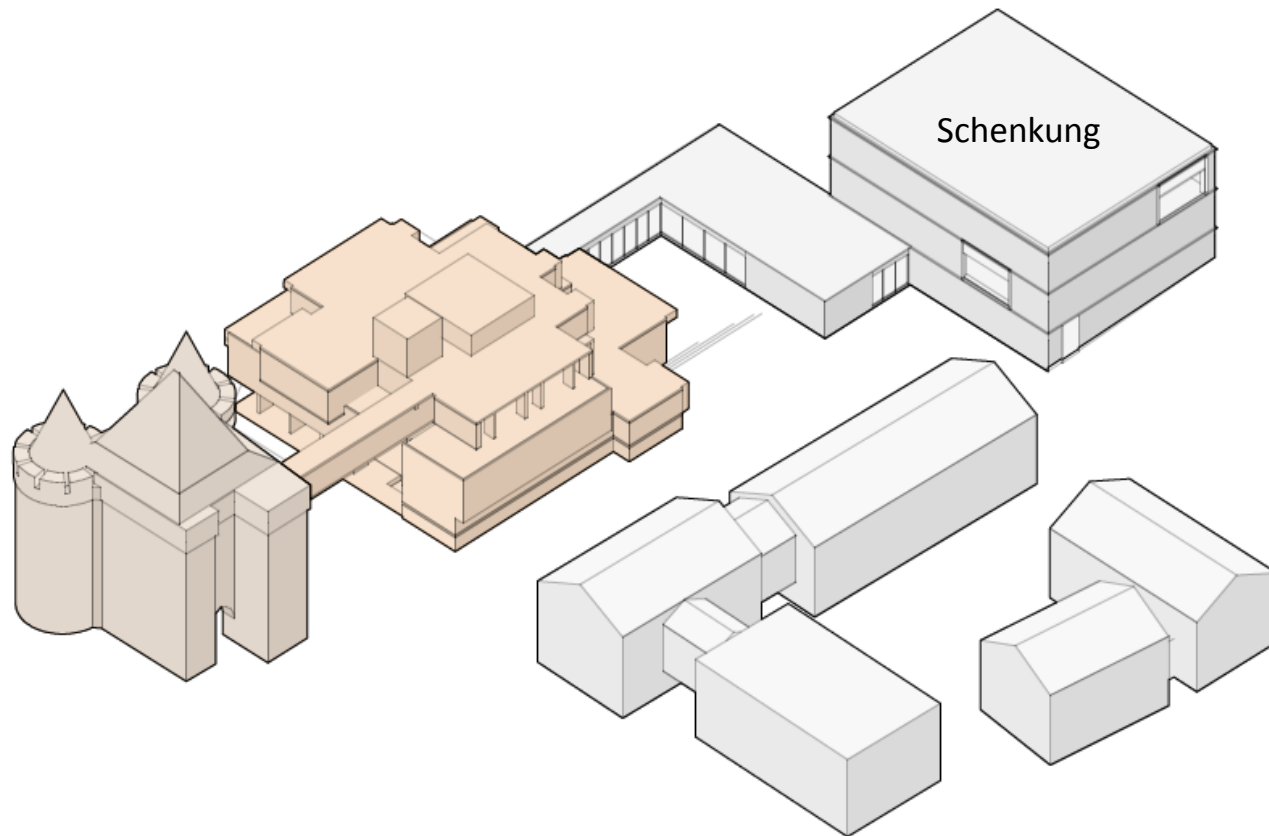


## 3. Kleine Lösung





## 3. Kleine Lösung



# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

Große Lösung

Visualisierung Park



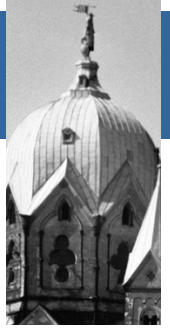
Prof. Schulz



# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

Große Lösung

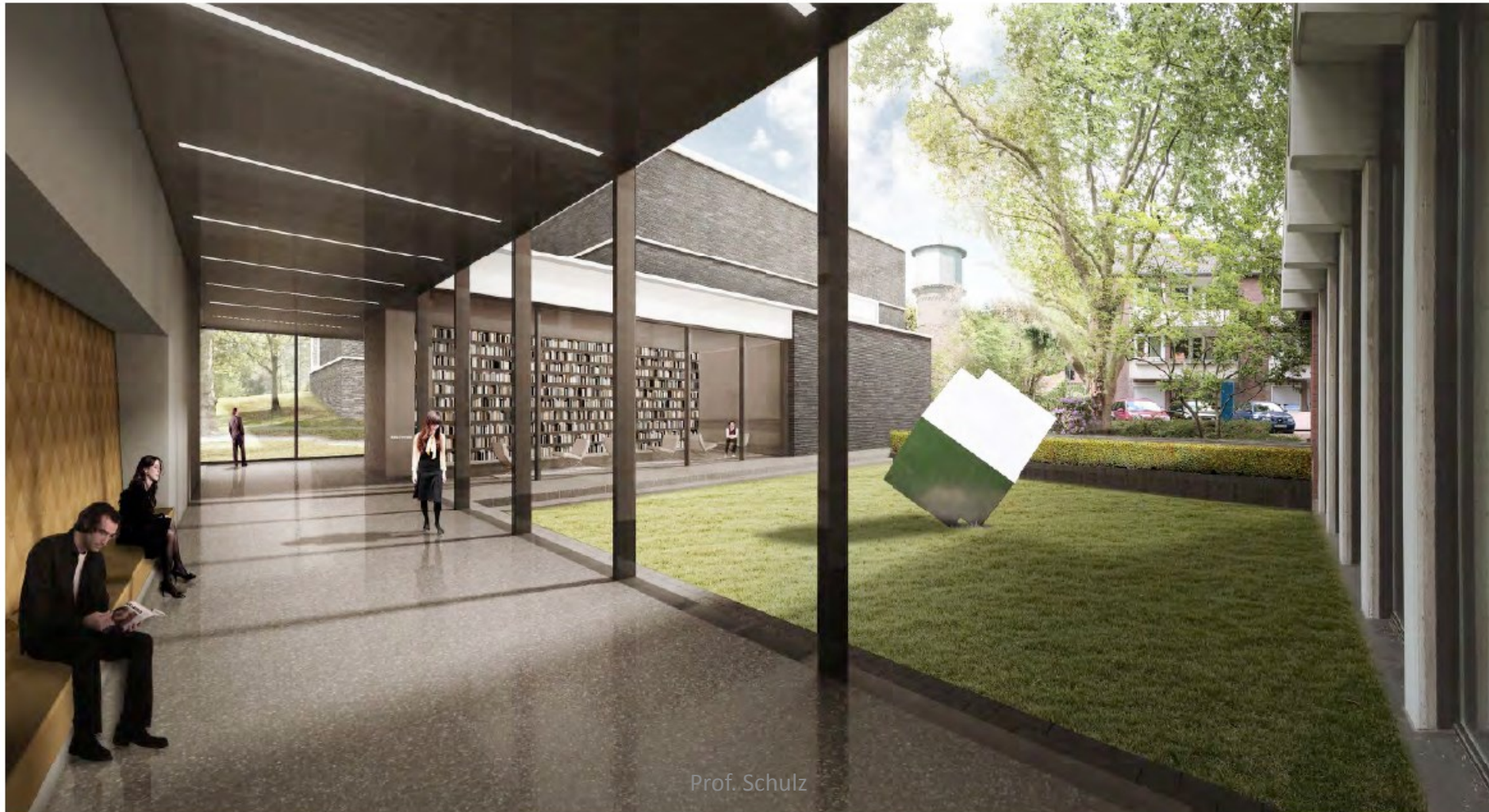
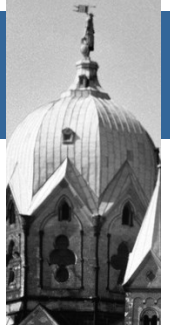
Visualisierung Vorplatz



# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

Große Lösung

Visualisierung Bibliothek



Prof. Schulz

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums

Große Lösung

Visualisierung Café



Prof. Schulz

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



**Große Lösung**

**Visualisierung Wechsausstellung**

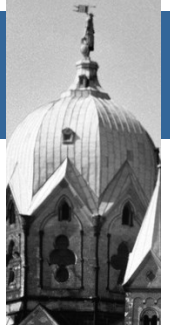




## Kosten Grundlage der Prüfung

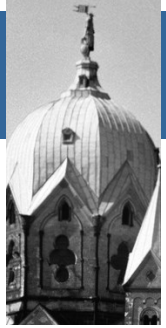
Kostengruppen (KG 200-700) wurden in unterschiedlichen Qualitätstiefen vorgelegt

- **KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion**  
Plausibilität konnte testiert werden mit den üblichen Kostenschwankungen → Frühe Planungsphase
- **KG 200 Herrichten und Erschließen**  
Ungewisse Situation der Bodenverhältnisse (z.B. Bodendenkmalpflege, Bodengutachten) und noch nicht final verifizierte Grundstücksfläche
- **KG 400 Bauwerk – Technik**  
Fehlende Vergleichsdaten und Kennwerte im Baukostenindex für Museen
- **KG 500 Außenanlagen**  
Fehlender Vorentwurf für die Freiraumgestaltung des Museums inklusive Andienung sowie erforderlich Anpassungsarbeiten des Parks (öffentliche Grün- und Verkehrsflächen) und fehlende finale Verifizierung der Grundstücksflächen
- **KG 600 Ausstattung und Kunstwerk**  
Fehlende Angaben zu geplanten Qualitäten und Ausstattungsmerkmalen
- **KG 700 Nebenkosten**  
Knapp bemessener Anteil der Baunebenkosten in Anbetracht der komplexen Aufgabenstellung



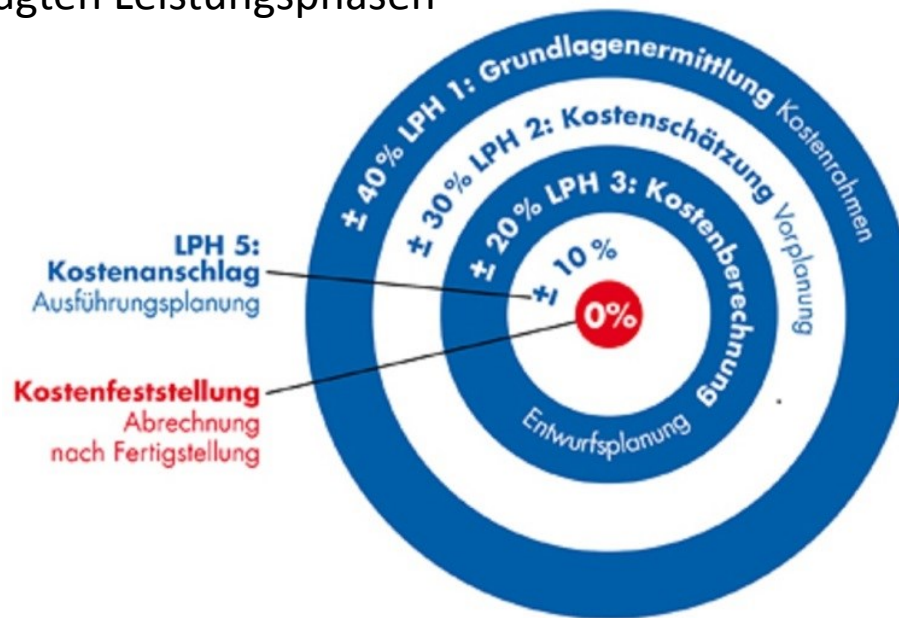
## Kosten - Zusammenstellung

KG	Bezeichnung	Große Lösung	Mittlere Lösung	Kleine Lösung
	BGF (qm)	4.981	3.899	2.655
	BRI (cbm)	27.778	21.989	13.920
	Grundstück (qm)	5.450	4.490	3.620
<b>100</b>	Grundstück	0€	0€	0€
<b>200</b>	Herrichten und Erschließen	191.120€	129.680€	104.680€
<b>300</b>	Bauwerk – Baukonstruktion	9.164.347€	7.257.791€	4.746.743€
<b>400</b>	Bauwerk – technische Anlagen	4.264.705€	3.393.695€	2.222.275€
<b>500</b>	Außenanlagen	616.670€	585.240€	548.590€
<b>600</b>	Ausstattung und Kunstwerk	387.500€	297.000€	215.750€
<b>700</b>	Baunebenkosten	3.818.948€	3.066.987€	2.124.388€
<b>Summe KG 200 – 700</b>		<b>18.443.290€</b>	<b>14.730.393€</b>	<b>9.962.426€</b>



## Kostensicherheit

Die Kostensicherheit bzw. Kostenrisiken minimieren sich nach fortschreiten der beauftragten Leistungsphasen



Die Grafik zeigt die Genauigkeit der Kostenermittlung in den LPH 1, 2, 3 und 5.



## **Kosten** - Betrachtungsweisen

Darstellung von zwei Betrachtungsweisen zur Bewertung der Unwägbarkeiten bezüglich der Kosten im frühen Planungsstadium

### **Szenario 1**

- Verbindlichkeit von Umfang und Inhalt  
Kostenabweichung aufgrund des frühen Planungsstand 30-40%

### **Szenario 2**

- Kostenobergrenze und -verantwortlichkeit  
Kostendeckung zum jetzigen Planungsstand mit einer Kostenabweichung von 10% für Unvorhergesehenes





## Kosten - Darstellung der möglichen Abweichungen

<b>Szenario 1</b> Verbindlichkeit von Umfang und Inhalt	<b>18.443.290€</b>	<b>14.730.393€</b>	<b>9.962.426€</b>
Schwankungsbreite (-) 30%	12.910.303€	10.311.275€	6.973.698€
Schwankungsbreite (+) 30%	23.976.277€	19.149.510€	12.951.153€
Schwankungsbreite (-) 40%	11.065.974€	8.838.235€	5.977.455€
Schwankungsbreite (+) 40%	25.820.606€	20.622.550€	13.947.396€

<b>Szenario 2</b> Kostenobergrenze und -verantwortlichkeit	<b>18.443.290€</b>	<b>14.730.393€</b>	<b>9.962.426€</b>
Unvorhergesehenes 10% für KG 200-700	1.844.329€	1.473.039€	996.243€
<b>Gesamtsumme</b>	<b>20.287.619€</b>	<b>16.203.432€</b>	<b>10.958.669€</b>
gerundet	21.000.000€	17.000.000€	11.000.000€



## Kosten - mögliche Zusatzkosten

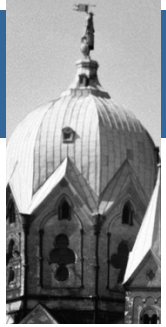
Mehrkosten von ca. 20 % für Durchführungsvarianten des Projekts als

- PPP – Modell
- Generalunternehmer
- Investorenmodell

Gesamtkosten	18.443.290€	14.730.393€	9.962.426€
Aufschlag für Generalunternehmer 20%	3.688.658€	2.946.078€	1.992.485€

Mehrkosten von ca. 1,5 – 2 % für  
Aufschlag eines Projektsteuerers aufgrund der Komplexität des Projekts

Baukosten (ohne Planungskosten)	14.624.342€	11.663.406€	7.841.038€
Aufschlag für Projektsteuerer 1,5%	219.365€	174.951€	117.615€
Aufschlag für Projektsteuerer 2,0%	292.486€	233.268€	156.820€



## Folgekosten des Bauwerks - Berechnung der Miete

Große Lösung	Baukosten €	Miete 1 (Grundmiete)	Miete 2 (Warmmiete)	Gesamtmieter
Summe KG 200-700 (ohne Aufschlag)	18.443.290	804.146	448.966	1.253.113
Szenario 1 – Kostensteigerung 30 %	23.976.277	1.021.901	448.966	<b>1.470.867</b>
Szenario 1 – Kostensteigerung 40 %	25.820.606	1.094.486	448.966	<b>1.543.452</b>
Szenario 2 – Kostensteigerung 10 %	20.287.619	868.698	448.966	<b>1.317.664</b>

Mittlere Lösung	Baukosten €	Miete 1 (Grundmiete)	Miete 2 (Warmmiete)	Gesamtmieter
Summe KG 200-700 (ohne Aufschlag)	14.730.393	647.432	351.439	998.872
Szenario 1 – Kostensteigerung 30 %	19.149.510	823.275	351.439	<b>1.174.715</b>
Szenario 1 – Kostensteigerung 40 %	20.622.550	881.890	351.439	<b>1.233.329</b>
Szenario 2 – Kostensteigerung 10 %	16.203.432	698.989	351.439	<b>1.050.428</b>

Kleine Lösung	Baukosten €	Miete 1 (Grundmiete)	Miete 2 (Warmmiete)	Gesamtmieter
Summe KG 200-700 (ohne Aufschlag)	9.962.426	451.567	239.310	690.877
Szenario 1 – Kostensteigerung 30 %	12.951.153	574.516	239.310	<b>813.827</b>
Szenario 1 – Kostensteigerung 40 %	13.947.396	615.500	239.310	<b>854.810</b>
Szenario 2 – Kostensteigerung 10 %	10.958.669	486.435	239.310	<b>725.746</b>



## Baudenkmalpflege





## Relevante Denkmäler („Umgebungsschutz“)

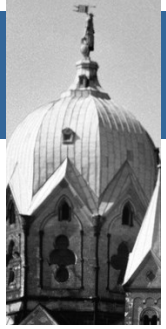
Denkmal:	Baujahr:	Eintragung:
Obertor	13. Jahrhundert	1985
Wasserturm (Windmühlenturm)	13. Jahrhundert	1988
Clemens-Sels-Museum	1975	2013



## Denkmalistenblatt CSM (Auszug)

### Denkmalumfang

Der Denkmalumfang umfasst das Äußere und Innere des Gebäudes in Substanz und Erscheinungsbild. Ebenfalls Bestandteil des Denkmalumfangs ist die baufeste Ausstattung aus der Bauzeit. Bestandteil des Denkmalumfangs ist weiterhin die gepflasterte Freifläche, die im Sinne der Fortsetzung der Rasterstruktur des Museumsbaus außerhalb des Gebäudes gestaltet wurde. Zum Baudenkmal Clemens-Sels-Museum gehört außerdem der zeitgleich errichtete Übergang zum Obertor.



## Denkmalistenblatt CSM (Auszug)



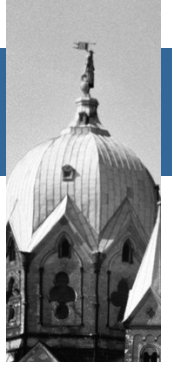


## **Erstbewertung Vorentwurf durch LVR-ADR**

(Stellungnahmen vom 2. Dezember 2015 und 3. Februar 2016)

- Variante mit drei Kuben im Hinblick auf Bauvolumen und Position der Baukörper nicht denkmalverträglich
- Anregung einer reduzierten Lösung unter Berücksichtigung der historischen Grenzen und des Geländerelevs





## „Prüfkriterien“ Denkmalpflege 2016:

(Ergänzende) Stellungnahme LVR vom 3. Februar 2016:

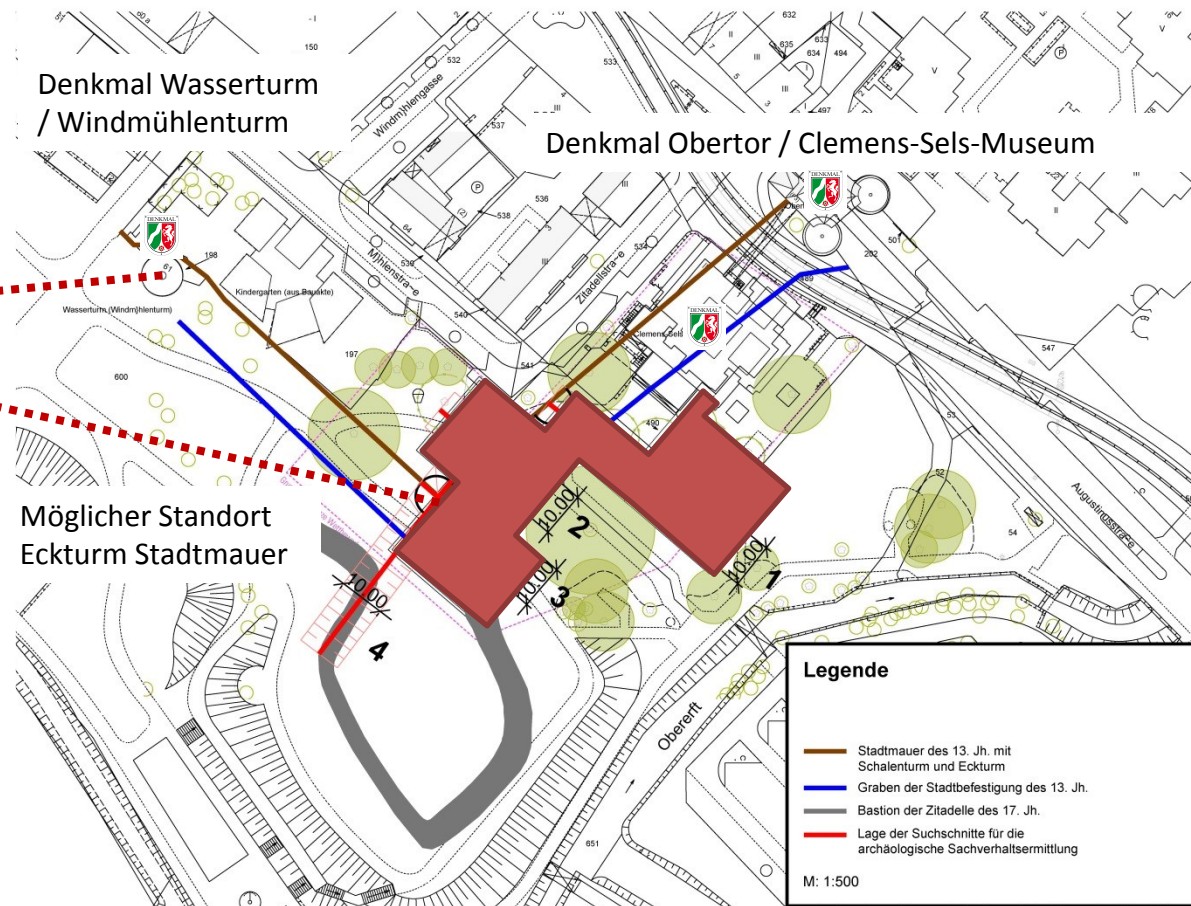
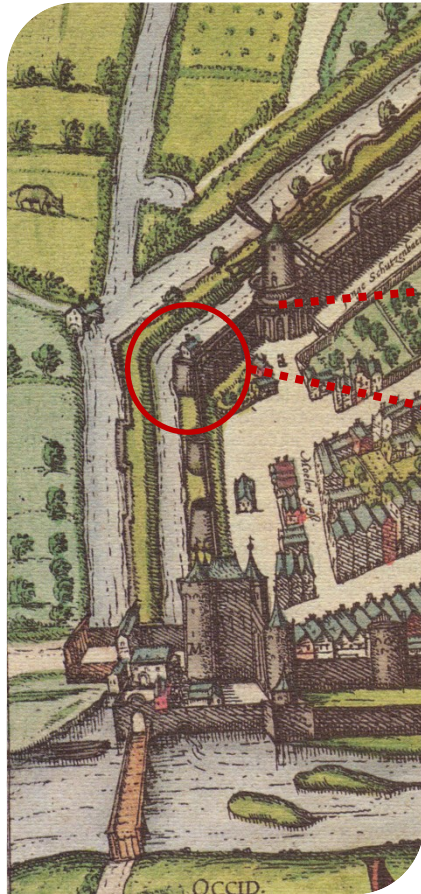
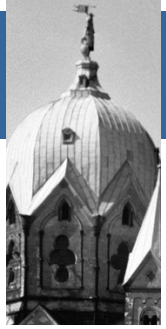
- Skulpturale Wirkung des CSM als Solitär in der parkähnlichen Umgebung und (planmäßig) städtebaulicher Abschluss der Bebauung am Obertor.
- Unmittelbare und mittelbare Nähe zu den Denkmälern, die vor allem in den bestehenden Sichtbezügen deutlich wird.
- Lage des Areals über der geschleiften mittelalterlichen Stadtbefestigung.
- Geländere relief mit deutlich erkennbarem Anstieg im Bereich des Fortes des Zitadellenbaus aus dem 17. Jahrhundert.

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Ausschnitt Stadtansicht Neuss nach Hogenberg 1586 / Urkataster von 1811

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Überlagerung Projektgebiet und Bodendenkmalpflege / Baudenkmalpflege



# Bodendenkmalpflege

## Erforderliche Maßnahmen, um die Möglichkeit für eine bodendenkmalrechtliche Genehmigung zu erlangen:

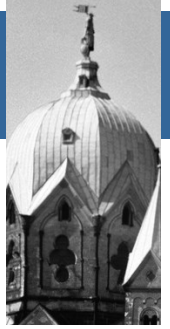
- Durchführung einer umfassenden Sachverhaltsermittlung mit Suchschnitten im Gelände (bis zu 5 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände, min. 10 m Breite)
- Anpassung des Entwurfs und Entwicklung von Konzepten zur Kompensation der Eingriffe (Sichtbar- und Erlebarmachung des Denkmals)
- Bewertung der Funde und Einschätzung der weiteren Funderwartung insbesondere auch auf zwingend erhaltenswerte Strukturen
- Anschließend ist eine weitere Anpassung des Entwurfs nicht unwahrscheinlich und die Entwicklung von Konzepten zur Kompensation der Eingriffe (Sichtbar- und Erlebarmachung der Bodendenkmäler / Dokumentation und Ausstellung im Museum) erforderlich
- Die Sachverhaltsermittlung erfordert eine Ausschreibung und ein mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmendes Genehmigungsverfahren.
- Vor Durchführung der Sachverhaltsermittlung ist der Zeit- und Kostenrahmen für die Archäologie nicht belastbar einschätzbar.



## Planrecht / Bauleitplanung

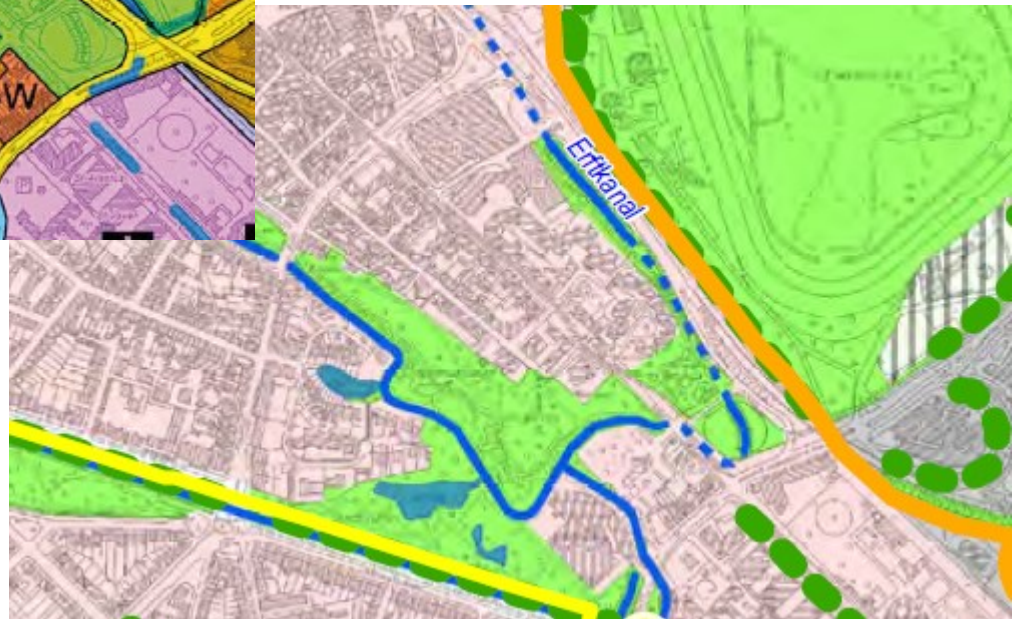
- Aufstellung eines Bebauungsplanes / Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich
- Die Belange der „kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.
- Abwägung bzw. Berücksichtigung anderer Belangen erforderlich

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Auszug Flächennutzungsplan  
(Vorentwurf 2014)

Grünentwicklungsplan Neuss –  
Perspektive 2025  
(Beschluss 2014)

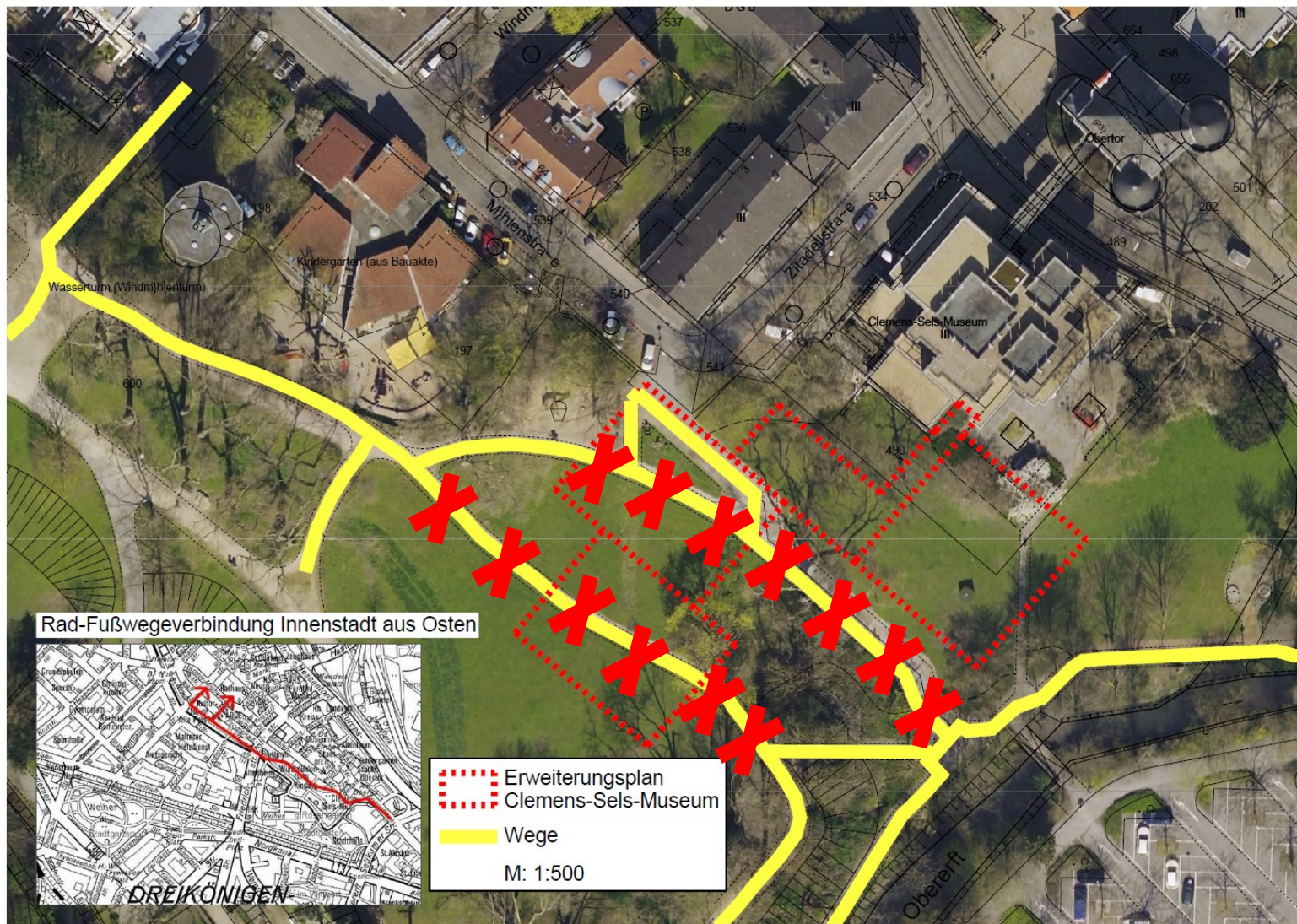




## Planrecht / Bauleitplanung

- Eingriffe in den Park und das Wegesystem (vor allem in der großen Variante).
- Kein barrierefreier Zugang zum Stadtpark/Rosengarten aus Richtung Stadthalle/Haltestelle
- Kappung der Radwegeverbindung durch den Stadtpark/Rosengarten
- Starke Veränderung der Sichtbeziehungen und des Erscheinungsbild des Parks (Höhenentwicklung, Baumbestand)
  - Einbeziehung der Bürger erforderlich
  - Einbeziehung des Gestaltungsbeirats erforderlich
  - Ergänzung des Architekturentwurfs durch eine landschaftsplanerische Idee erforderlich bzw. darauf aufsetzend ein landschaftsplanerisches Konzept
- Änderung des derzeitigen Entwurfs bei Berücksichtigung dieser Belange sehr wahrscheinlich

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



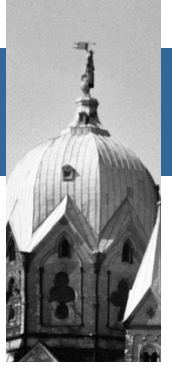


# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Grobe, schematische Darstellung der überbauten Flächen des Entwurfs

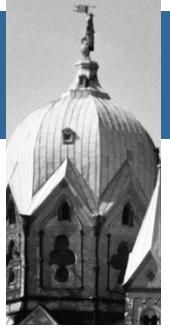
# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Ehemalige Wallanlage / Bastion

Beigeordneter Hölters

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Blick auf das Clemens-Sels-Museum (Denkmal)

Beigeordneter Hölterers

# Erweiterung des Clemens-Sels-Museums



Nachbarbebauung (Wohnen mit Parkblick)

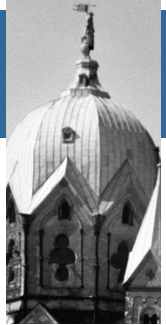


# Planrecht / Bauleitplanung

Die Schaffung von Baurecht erfordert nach derzeitiger Einschätzung eine Vielzahl von **Gutachten, u.a.:**

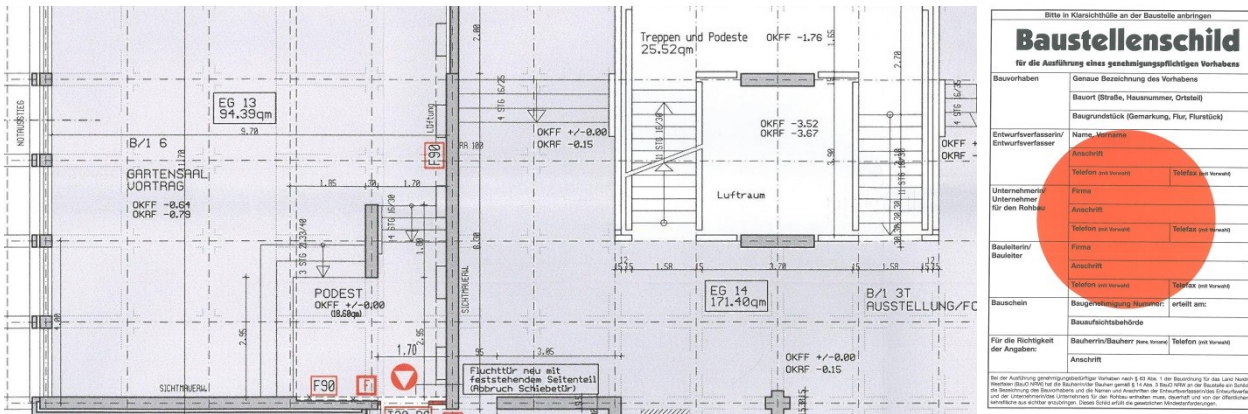
- Artenschutzprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)
- Prüfung stadtklimatischer Aspekte (Belüftung, Klimaanpassung)
- Verkehrsgutachten/Stellplatzbedarfsanalyse nach konkreter Betriebsbeschreibung inklusive Konzept der Anlieferung (das gilt im Detail auch für die Baugenehmigung)
- ggf. Schallschutzgutachten (Anlieferung)
- Zusammenfassung aller umweltrelevanten Aspekte (dazu gehört auch Kulturgüter wie Denkmäler – siehe § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVP) im Umweltbericht des Bebauungsplans/FNPs

Die Ergebnisse der Gutachten können **Einfluss auf den Entwurf** haben.



## Baurecht / Baugenehmigung

### Baugenehmigung



Die Baugenehmigung schafft die Rechtsgrundlage zur Errichtung des geplanten Erweiterungsbaus



## Baurecht / Baugenehmigung

### Bauantrag

Der Bauantrag stellt hierzu die Grundlage dar, auf deren Basis die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den baurechtlichen Vorschriften erfolgt.

### Sonderbau

Der Museumsneubau stellt einen sogenannten „Sonderbau“ dar, für den eine Vielzahl von Bauvorlagen, Sachverständigengutachten und Einzelnachweise geführt werden müssen.

### Bauvorlagen

Die Vorlage eines vollständigen und prüffähigen Bauantrages ist die Voraussetzung einer zügigen Bearbeitung eines Bauantrages.



## Schlusswort

Das Gebäudemanagement Neuss als Bauherrenvertreter und die beteiligten Dienststellen haben umfassende Arbeits- und Maßnahmenpakete in diesem und in folgenden Jahren zu bewältigen.

Die Erweiterung des CSM stellt eine neue Aufgabe dar. Die sach- und termingerechte Lösung dieser Aufgabe bedeutet eine Prioritätenveränderung in diesem Maßnahmen- und Arbeitsprogramm und entsprechend die aufgaben- und termingerechte Bereitstellung von notwendigem Personal.

Die Annahme der Schenkung und der daraus folgende Erweiterungsbau des CSM sind eine **große Chance** für Neuss **und** eine **herausfordernde Aufgabe** für alle Beteiligten.

Diese Aufgabe anzunehmen bedeutet, sich den damit verbundenen Rahmenbedingungen umfassend zu stellen und entsprechende Weichenstellungen vorzunehmen.





Herzlichen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!