

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Neubau Historisches Archiv mit Kunst- und Museumsbibliothek / Rheinischem Bildarchiv
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	22.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss für Kunst und Kultur/Museumsneubauten	25.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	29.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Aufnahme der Planung des neu zu errichtenden Historischen Archivs am Standort Eifelwall auf einer ca. 6.000 m² großen Teilfläche an der Nordspitze des Grundstücks (Ecke Eifelwall / Luxemburger Straße). In Eigenrealisierung sollen die Nutzungsbereiche des Historischen Archivs, der Kunst- & Museumsbibliothek und des Rheinischen Bildarchivs baulich zusammengefasst werden. Das Grundstück Eifelwall befindet sich bereits im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Finanzierung des Neubaus erfolgt aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2010 ff.

Alternative A

Der Rat beauftragt die Verwaltung den Neubau des Historischen Archivs, der Kunst- & Museumsbibliothek und des Rheinischen Bildarchivs baulich zusammengefasst in das Bauvorhaben Messe-City zu integrieren und dort von einem Investor errichten zu lassen. Nach Fertigstellung wird das Grundstück mit dem Neubau von der Gebäudewirtschaft erworben. Die Finanzierung des Ankaufs erfolgt aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2010 ff.

Alternative B

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche weiterer geeigneter Standorte im Innenstadtbereich und nach Fertigstellung der Ausschreibungsunterlagen diese nach den Sommerferien vor der Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Standortsuche vorzulegen. Die Finanzierung der europaweiten Ausschreibung und des späteren Ankaufs nach Realisierung durch einen Investor erfolgt aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft für die Jahre 2010 ff.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ rd. 1,35 Mio. € + Miete € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Nach dem Einsturz des Historischen Archivs der Stadt Köln am 03.03.2009 sind die Planungen für die möglichst zeitnahe Errichtung eines neuen Stadtarchivs dringender denn je umzusetzen.

Mit einer gemeinsamen Unterbringung des Historischen Archivs, der Kunst- & Museumsbibliothek und des Rheinischen Bildarchivs bietet sich neben der Synergienutzung gemeinsam zu nutzender Flächen die historische Chance der gemeinsamen Neuausrichtung / Optimierung aller drei Institutionen. Hierbei steht die Verbesserung des bürgernahen Servicekonzepts und der Öffentlichkeitsarbeit in direkter Abhängigkeit zur Standortwahl.

Ebenso besteht die Möglichkeit, den Neubau des Historischen Archivs ohne Kunst- und Museumsbibliothek / Rheinischem Bildarchiv zu realisieren.

Begründung

Der Rat hat am 26.03.2009 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Rat bekräftigt den einstimmigen Beschluss des Ausschusses Kunst und Kultur / Museumsneubauten vom 10.03.2009 zur Zukunft des Historischen Archivs. Darin heißt es u.a.:

„...Ein Beschluss zum Neubau des Historischen Archivs soll vor der Sommerpause im Rat herbeigeführt werden.“

Als relevante Standorte werden z.B. Waidmarkt, Eifelwall und Gereonshof aufgeführt.

2. Die Standortanalyse soll insbesondere Aussagen zu Planung, Flächenbedarf, Raumkonzept und Ausstattungsanforderungen enthalten. Die Daten sind den zuständigen Ausschüssen und dem Rat in einer vergleichenden Matrix mit den Vor- und Nachteilen der jeweiligen Standorte einschließlich einer vergleichenden Zeit- / Maßnahmenplanung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme unverzüglich zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Verwaltung stellt die Investitions- und Betriebskosten für die Eigenerstellung im Vergleich zu einer Fremderstellung an den stadteigenen Standorten bzw. im Zuge einer Marktabfrage und Angebotsanfragen bei den Investoren für private Liegenschaften dar; sie bereitet vorbehaltlich einer weiteren Beschlussfassung durch den Rat eine europaweite Ausschreibung auf Basis der o.g. Bedingungen vor.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat kurzfristig einen Vorschlag für eine provisorische Unterbringung des Historischen Archivs in Zusammenhang mit der Errichtung eines Restaurierungs- und Digitalisierungszentrums zu unterbreiten, damit das Archiv seinen Auftrag für Wissenschaft und Forschung, Verwaltung und Bürgerinnen und Bürger auch in der Interimsphase soweit wie möglich wieder wahrnehmen kann. Da die Sicherung und Restaurierung der historischen Archivalien eine Aufgabe von europäischer Bedeutung ist, werden unverzüglich Schritte eingeleitet, Landes- Bundes- bzw. EU-Mittel dafür einzuwerben.

Zu den Punkten 2 und 3 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Marktabfrage und Angebotsanfrage bei den Investoren

Die vom Rat beauftragte weitere Suche nach möglichen Standorten erfolgte in Form einer Maklerumfrage und mittels einer Presseveröffentlichung. Das Ergebnis dieser Umfrage wurde dem Ausschuss Kunst und Kultur zur Sitzung am 28.04.2009 (Vorlage-Nr. 1779/2009) im nicht öffentlichen Teil vorgestellt.

Die Maklerumfrage richtete sich an neun große Kölner Maklerfirmen. Über die Standortsuche berichteten zudem die Kölnische Rundschau und der Kölner Stadtanzeiger, so dass sich auch Eigentümer angesprochen fühlen konnten, die ihre Liegenschaft nicht unbedingt über einen Makler verwerfen wollen.

Lediglich drei Standorte erfüllten die Anforderungen hinsichtlich der beiden vorgegebenen Kriterien: Lage im Stadtgebiet und Flächenpotenzial.

Im Ergebnis blieb festzuhalten, dass es sich bei den angebotenen Objekten um reine Büroimmobilien handelt. Ob sie seitens der Eigentümer so umgebaut werden könnten, dass das neue Archiv (Statik, Klimatisierung) dort zu errichten ist, und ob die Eigentümer dazu auch bereit sind, kann letztlich nur eine europaweite Ausschreibung des Archivstandortes ergeben. Erst dann würde sich zeigen, ob diese Eigentümer bereit wären, sich hieran zu beteiligen.

Darüber hinaus wurden in der oben genannten Sitzung am 28.04.2009 die bereits im Rat diskutierten Standorte, erneut behandelt. Hierbei handelt es sich um folgende Liegenschaften (in alphabetischer Reihenfolge):

Objekt	Eigentumsverhältnisse
Antoniterkirche	Privateigentum
Eifelwall	Städt. Eigentum
Gereonshof	Privateigentum
Messe-City	Städt. Eigentum
Sachsenring	Städt. Eigentum
Waidmarkt	Privateigentum

Vorbereitung einer europaweiten Ausschreibung zur Standortsuche

Im Zuge der umfangreichen Vorbereitung zu einer europaweiten Standortausschreibung hat die Verwaltung die Anwaltskanzlei CBH Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner Rechtsanwälte, um eine Rechtsberatung gebeten. Gemäß der als Anlage beigefügten Stellungnahme empfehlen die Fachanwälte die im Folgenden beschriebene Ausschreibungsvariante 1 mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb. Hierbei werden die Bieter aufgefordert, ein geeignetes Grundstück der Stadt Köln anzubieten.

Auszug aus der CBH-Stellungnahme vom 17.04.2009 (siehe auch Anlage 1):

Die europaweite Ausschreibung hat zum Ziel, Investoren zu suchen, die der Stadt Köln im Rahmen der europaweiten Ausschreibung Grundstücke anbieten, welche sie nach Vorgaben der Stadt Köln mit dem Stadtarchiv bebauen und der Stadt verkaufen.

Für die europaweite Ausschreibung wird ferner zugrunde gelegt, dass die Architektur des Neubaus kein Wertungskriterium im Rahmen der Ausschreibung ist, sondern über eine sich an das Vergabeverfahren nach Abschluss anschließende Mehrfachbeauftragung von etwa fünf Architekten gesichert wird. Hierbei kann auch vereinbart werden, dass die Stadt Köln z.B. zwei Architekten benennt, die vom Bieter, der den Zuschlag erhalten hat, beauftragt werden müssen.

In einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb von den Bewerbern verlangt, anzugeben, welches Grundstück sie besitzen oder sich gesichert haben und nach den Vorgaben der Stadt Köln bebauen und verkaufen würden. Die Eignung des Bewerbers wird daher nicht nur nach den Kriterien Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit im eigentlichen Sinne beurteilt, sondern - gerechtfertigt durch den Auftragsgegenstand - ergänzt um besondere Anforderungen an das Grundstück, welche dieses für das historische Stadtarchiv qualifizieren. Bei mehr als 5 geeigneten Bewerbern wäre die Entscheidung danach zu treffen, wer die 5 am Besten geeigneten Grundstücke einbringt.

Vorteile: Wertung der späteren Angebote nur anhand des eindeutigen Kriteriums Preis: Die Wertung ist daher nahezu unangreifbar, wenn ein Bieter alle Anforderungen erfüllt und den niedrigsten Kaufpreis angeboten hat. Die Stadt Köln weiß frühzeitig, ob im Rahmen einer solchen europaweiten Ausschreibung überhaupt geeignete Grundstücke angeboten werden und sich die Fortsetzung des Verfahrens lohnt.

Nachteile: Kein weiterer Wettbewerb über den Standort, d.h. alle Standorte der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter werden als gleichwertig akzeptiert.

Die europaweite Ausschreibung würde mit dem einzuleitenden Teilnahmewettbewerb beginnen, der im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften bekannt zu machen wäre. Aufgrund der Mitteilung der Kommission aus Dezember 2008 und der Geltung auch in Nordrhein-Westfalen im Erlass vom 03.02.2009 (Az.: 121-80-20/02) dürfen wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage im nichtoffenen Verfahren die Fristen grundsätzlich verkürzt werden. Es gelten in dem Fall die Fristen des § 18a Nr. 2 (vgl. Ziff. 2 des o.g. Erlasses – Verkürzung). Die Frist kann nach § 18a Nr 2 Abs. 4 lit. a) VOBA auf 10 Kalendertage bei elektronischer Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes verkürzt werden. Hierbei wäre jedoch zu überlegen, ob nicht eine etwas längere Zeit zu bewilligen ist, um dem Markt ausreichend Gelegenheit zur Bewerbung zu geben.

Im Anschluss daran würden die Teilnahmeanträge sowohl formal geprüft als auch inhaltlich ausgewertet, d.h. die Eignung der sich bewerbenden Unternehmen anhand der geforderten Eignungsnachweise untersucht.

Im Anschluss daran würden die ausgewählten geeigneten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hierbei ist wiederum eine verkürzte Frist nach o.g. Regelungen zulässig. Diese betrüge nach § 18a Nr. 2 Abs. 4 lit. b) VOB/A wenigstens 10 Kalendertage. Auch hier muss aber berücksichtigt werden, dass es den Bietern möglich sein muss, auf Grundlage der Ausschreibungsunterlagen ein wirtschaftlich attraktives und inhaltlich überzeugendes Angebot zu erstellen. Aus unserer Sicht kann der Stadt hier nicht dazu geraten werden, die Fristverkürzungsmöglichkeiten auszuschöpfen, wenn darunter im Anschluss die Qualität der Angebote und damit auch die Qualität des Historischen Stadtarchivs leiden. Hier wäre fachlich zu beurteilen, wie viel Zeit für die Erstellung des Angebotes angemessen ist.

Je nach Bewilligung der Fristen ist mit einer Verfahrensdauer ab Versand der Bekanntmachung von nur ca. drei bis sechs Monaten zu rechnen, abhängig davon, wie lange die Angebotsfrist bewilligt wird. Hinzu käme unter Umständen der Zeitraum eines Nachprüfungsverfahrens, welches auch bei noch so exakter Durchführung des Verfahrens nicht sicher vermieden werden kann.

Die noch notwendigen Vorarbeiten lassen derzeit jedoch keine Aussage darüber zu, wie schnell mit der Ausschreibung tatsächlich begonnen werden kann. Beabsichtigt ist jedoch, vor der Sommerpause über die Notwendigkeit der europaweiten Ausschreibung zu entscheiden und auch den Bekanntmachungstext zu beschließen. Insgesamt sollten daher inkl. Vorarbeiten 9-12 Monate einkalkuliert werden.

Die Verwaltung schließt sich dieser Einschätzung der Fachanwälte von CBH an und empfiehlt im Falle der Beschlussalternative B dem Rat, der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu folgen.

Kriterien zum Standortvergleich

Die Verwaltung hat zur Klärung des Anforderungsprofils für einen Neubau des Historischen Archivs diverse Archivbaufachtagungen besucht bzw. durchgeführt und ausgesuchte Archivgebäude im Bundesgebiet besichtigt:

- 26.01.2009 ▪ Besichtigung von kürzlich fertig gestellten Archivbauten in Fulda und Frankfurt
- 12.02.2009 ▪ Expertenkolloquium zur „Zukunft des Historischen Archivs“
- 18.02.2009 ▪ Besichtigung von kürzlich fertig gestellten Archivbauten in Hamburg und Braunschweig
- 16.04.2009 ▪ Projektvorstellung der Fachplaner von ausgesuchten Archivbauten
- 14.05.2009 ▪ Besichtigung des neuen sächsischen Hauptstaatsarchivs in Dresden (Magazinbau als Passivhaus)
- 15.05.2009 ▪ Besuch des Archivbaukolloquiums in Freiberg / Sachsen

Zentrales Thema war neben der Architektur, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit stets die Wahl der Klimatisierungstechnik. Der Ausgleich von Klimaschwankungen sollte nach Möglichkeit durch bauphysikalische Lösungen erfolgen. Ein Vergleich der verschiedenen Systeme hat gezeigt, dass der Verzicht auf eine Vollklimatisierung nicht nur in erheblichem Maße die Betriebs- und Erstellungskosten reduziert, sondern auch gleichzeitig das Ausfallrisiko der technischen Anlage reduziert. Die bauliche (passive) Kühlung mit einer ggf. in einzelnen Teilbereichen erforderlichen Lüftungs-/Klimatisierungstechnik analog dem als Passivhaus konzipierten Magazinbau des neuen sächsischen Hauptstaatsarchivs in Dresden sollte als Referenzstandard dienen.

Zusammenfassend stellen sich die Standortkriterien und das Anforderungsprofil an den Neubau des Historischen Archivs mit Kunst- & Museumsbibliothek und Rheinischem Bildarchiv wie folgt dar:

- | | |
|-------------|--|
| Lage | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zentrale und möglichst exponierte Lage im Innenstadtbereich ▪ gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ▪ gute Anfahrtsmöglichkeit mit dem PKW inkl. ausreichender Parkmöglichkeiten ▪ Hochwasser- & Grundwassersicher ▪ nachgewiesene Tragfähigkeit des Baugrundes |
| Baukörper | <ul style="list-style-type: none"> ▪ möglichst komprimierte (kubische) Bauform mit einer hohen Flächenausnutzung ▪ günstiges Nutz- / Verkehrsflächenverhältnis ▪ Berücksichtigung der besonderen statischen Anforderung in den Magazinbereichen (Deckenlast >1.000kg/m²) ▪ möglichst innen liegende Magazinflächen ▪ möglichst Verzicht auf Tiefgeschosse |
| Technik | <ul style="list-style-type: none"> ▪ konstante Temperatur- und Feuchtigkeitswerte (18°C / 55 %) in den Magazinbereichen ▪ Ausgleich von Klimaschwankungen durch baukonstruktive Lösungen ▪ möglichst Verzicht auf eine Vollklimatisierung zur Vermeidung von hohen Betriebskosten (Ausnahme: Klimatisierung von Magazinflächen in Tiefgeschossen) |
| Flächen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 21.000 m² NF Nettonutzflächenbedarf auf Basis des gemeinsam vom Historischen Archiv, Rheinischen Bildarchiv und Kunst- und Museumsbibliothek aufgestellten Raumprogramms zzgl. Verkehrs-, Neben-, Technik- und Konstruktionsflächenanteil (rd. 40%) = ▪ rd. 30.000 m² BGF Bruttogrundflächenbedarf |
| Kubatur | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.80 – 3.00 m lichte Raumhöhe in allen Bereichen / Geschossen ▪ 3.30 m Geschosshöhe ▪ 99.000 m³ BRI Bruttorauminhalt |
| Ausstattung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ mechanische Rollregalanlagen in allen Magazinflächen des Stadtarchivs |
| Zeitplan | <ul style="list-style-type: none"> ▪ kurzfristige Verfügbarkeit des Standortes ▪ zeitnahe Realisierung des Neubaus |

Der aktualisierte Flächenbedarf resultiert u.a. aus dem erweiterten Restaurierungs- & Digitalisierungsbereich und dem zusätzlichen Ausstellungsbereich des Stadtarchivs, sowie der Nutzflächenanpassung der Kunst- & Museumsbibliothek. Synergieeffekte durch gemeinsam genutzte Bereiche wurden in der Flächenbedarfsaufstellung bereits berücksichtigt.

Bewertung der Standortvorschläge

Die im Folgenden genannten sechs Standorte:

1. Antoniterkirche
2. Sachsenring
3. Gereonshof
4. Waidmarkt
5. Eifelwall
6. Messe-City

wurden einer vergleichenden Betrachtung hinsichtlich des zuvor definierten Anforderungsprofils unterzogen und entsprechend gewertet:

[+] = positive Wertung **[o] = neutrale Wertung** **[-] = negative Wertung**

Wie schon im Zwischenbericht vom 28.04.2009 dem Ausschuss für Kunst und Kultur zur Sitzung am 28.04.2009 (Vorlage-Nr. 1779/2009) im nicht öffentlichen Teil mitgeteilt wurde, sind die Standorte Antoniterkirche und Sachsenring aufgrund der deutlich unzureichenden Grundstücksgröße bzw. dem sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt nicht näher untersucht und bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausgeklammert worden. Somit werden die beiden Standorte hier nur der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Antoniterkirche

Die südlich an die Antoniterkirche angrenzenden Grundstücksflächen entlang des Ina-Gschlössl-Wegs sind mit einer Gesamtfläche von weniger als 2.000 m² (inkl. der Bestandsbauten) für die Unterbringung des Archivneubaus viel zu klein.

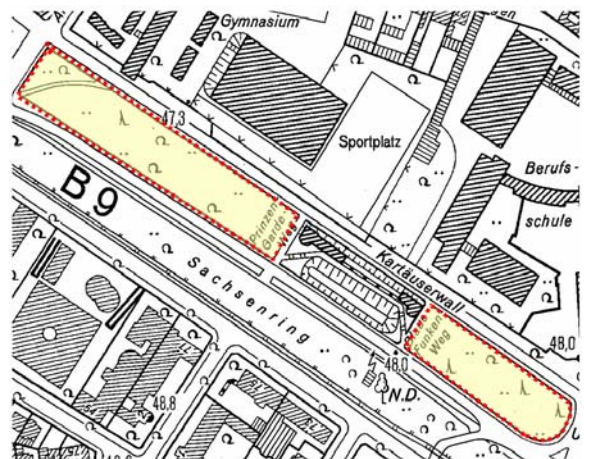
Da die geforderten Flächen des Neubaus sich an diesem Standort nicht realisieren lassen, wird auf eine nähere Standortbetrachtung verzichtet.



Sachsenring

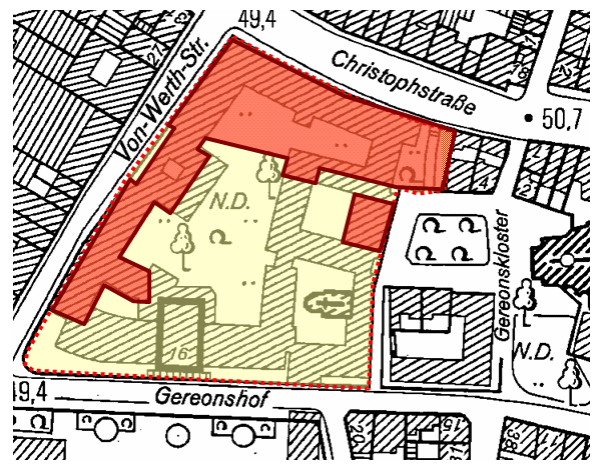
Die aus zwei sehr schmalen Grundstücksstreifen bestehende Fläche, zwischen Kartäuserwall und Sachsenring, befindet sich in einem Grünzug. Der äußerst ungünstige Grundstückszuschnitt lässt eine sinnvolle und logistisch problemlos nutzbare Bebauung nicht zu.

Da auch an diesem Standort die benötigte Fläche des Neubaus nicht nachweisbar ist, wird auch hier auf eine nähere Standortbetrachtung verzichtet.



Gereonshof

Lage	[+]	zentraler Innenstadtbereich
Erreichbarkeit	[+]	gute ÖPNV-Anbindung und Pkw-Anfahrtsmöglichkeit; Parkflächen in der Tiefgarage
Hochwasser-/Grundwasser	[+]	an dem Standort sind keine Grundwasser-schutzmaßnahmen erforderlich
Sonstige Risiken	[+]	keine
Grundstück	[+]	die Grundstücksgröße des Gerling-Quartiers beträgt insgesamt rd. 14.000 m ² ; hiervon sind rd. 5.000 m ² laut der modifizierten Frankonia-Planung für das Stadtarchiv, die Kunst- & Museumsbibliothek und das Rheinische Bildarchiv vorgesehen
Bebaubarkeit	[o]	die nördlichen Bestandsbauten entlang der Christophstraße werden durch Neubauten (Magazin- und Büroflächen) ersetzt, während der Bestandsriegel an der Von-Werth-Straße erhalten und baulich an die Bedürfnisse des Stadtarchivs angepasst werden sollen; die Frankonia-Planung sieht neben max. 5 oberirdischen Geschossen 2 Tiefgeschossebenen vor; der B-Plan befindet sich zurzeit in der Offenlage
Kubatur	[o]	eine komprimierte / kubische Bauform ist durch die Integration mehrerer Bestandsbauten nur in den Neubaubereichen möglich
Technik	[-]	erhöhter Klimatisierungsaufwand aufgrund der beiden Tiefgeschosse
Eigentumsverhältnisse	[o]	das Grundstück und die aufstehenden Gebäude befinden sich im Besitz des Investors Frankonia
Verfügbarkeit	[+]	das Grundstück ist sofort verfügbar
Realisierungs-Modell	[o]	Fremdrealisierung auf dem Investorengelände mit Ankauf nach Fertigstellung
Vergaberecht	[o]	ggf. keine europaweite Ausschreibung erforderlich *
Zeitplan	[+]	möglicher Baubeginn 2010; voraussichtliche Fertigstellung 2012
Maßnahmen-Kosten	[-]	der voraussichtliche Investitionsbedarf liegt bei rd. 175.319.120 EUR brutto (gemäß vorliegendem Angebot des Investors)
Betriebskosten	[o]	die voraussichtlichen Betriebskosten betragen 1.380.696 EUR /



Jahr netto

Fazit / Eignung [-] der Standort Gereonshof ist grundsätzlich als neuer Archivstandort geeignet, hat jedoch im Standortvergleich eine hohe Angebotssumme

* Der Standort Gereonshof könnte ohne europaweite Ausschreibung in Anspruch genommen werden, wenn er als Alleinstellungsmerkmal aufgrund des formulierten kommunalpolitischen Willens bezogen auf diesen Standort ausschließlich in Frage kommt. Laut Aussage des Investors benötigt er eine Entscheidung bis zum 31.08.2009. Insoweit schließt der Investor seine Teilnahme an der europaweiten Ausschreibung aus.

Hinweis


Der bereits im letzten Jahr favorisierte Standort Gereonshof bot die Möglichkeit der Realisierung einer Archivmeile, die als kulturelles Alleinstellungsmerkmal gewertet wurde sowie die Einbeziehung des denkmalgeschützten ehemaligen historischen Archivgebäudes. Dieser Gedanke wurde insbesondere nach dem Einsturz von vielen Fachinitiativen (u.a. Historische Gesellschaft e.V., Architekturforum Rheinland e.V., Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Aktionsbündnis für Stadtbaukultur e.V., Verein der Freunde des Historischen Archivs e.V., Verein El-De-Haus e.V.) wieder aufgegriffen und eingefordert.

Waidmarkt

Lage	[+]	zentraler Innenstadtbereich
Erreichbarkeit	[+]	gute ÖPNV-Anbindung und Pkw-Anfahrtsmöglichkeit; Parkflächen in der Tiefgarage
Hochwasser-/Grundwasser	[-]	an dem Standort sind Hochwasser- und Grundwasser-schutzmaßnahmen erforderlich
Sonstige Risiken	[o]	Grundstücksaltlasten: ehem. Tankstelle; das Grundstück liegt nahe dem havarierten U-Bahn-Gleiswechselbauwerk
Grundstück	[+]	die Grundstücksgröße des ehemaligen Polizeipräsidiums beträgt insgesamt rd. 12.000 m ² ; hiervon könnten rd. 4.000 m ² für den Archivneubau zur Verfügung gestellt werden
Bebaubarkeit	[-]	da die vollständige Unterbringung aller Archivflächen in der im B-Plan vorgesehenen Mantelbebauung entlang der Tel-Avivstraße und dem Blaubach sich nicht realisieren lässt, wird die Überplanung der südlichen Grundstücksfläche mit einem 7-geschossigen Neubau (5 oberirdische Vollgeschosse + 2 Tiefgeschosse) angenommen; der B-Plan wäre entsprechend anzupassen
Kubatur	[+]	eine komprimierte / kubische Bauform wäre an diesem Standort möglich
Technik	[-]	erhöhter Klimatisierungsaufwand aufgrund der beiden Tiefgeschosse
Eigentumsverhältnisse	[o]	das Grundstück befindet sich im Besitz des Investors FAY
Verfügbarkeit	[+]	das Grundstück ist sofort verfügbar
Realisierungsmodell	[o]	Fremdrealisierung auf dem Investorengelände mit Ankauf nach Fertigstellung
Vergaberecht	[o]	europaweite Ausschreibung erforderlich
Zeitplan	[+]	möglicher Baubeginn 2010; voraussichtliche Fertigstellung 2012
Maßnahmenkosten	[o]	der voraussichtliche Investitionsbedarf liegt bei rd. 119.478.570 EUR brutto (rein kalkulatorische Annahme aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse – ein konkretes Realisierungsangebot liegt nicht vor)
Betriebskosten	[+]	die voraussichtlichen Betriebskosten betragen 1.351.896 EUR / Jahr netto
Fazit / Eignung	[o]	der Standort Waidmarkt ist nur bedingt als neuer Archivstandort geeignet



Messe-City

Lage	[+] zentral gelegen zwischen Messe und Bhf Deutz; nahe dem Stadthaus Deutz; Innenstadtanbindung über die Deutzer Brücke	
Erreichbarkeit	[+] hervorragende ÖPNV-Anbindung und Pkw-Anfahrtsmöglichkeit; Parkflächen auf dem Grundstück möglich (alternativ: Tiefgarage)	
Hochwasser-/Grundwasser	[-] an dem Standort sind Hochwasser- und Grundwasserschutzmaßnahmen erforderlich	
Sonstige Risiken	[o] Offenes Ergebnis der europaweiten Investorenausschreibung (es ist nicht sichergestellt, dass aufgrund der Auflage zur Integration des Historischen Archivs, ein Investor ein Angebot unterbreitet).	
Grundstück	[+] das Entwicklungskonzept für diesen Standort sieht einen mittig platzierten Baukörper mit rd. 4.000 m ² Grundfläche gegenüber des Messeeingangs vor; dieses 7-geschossige Gebäude könnte für die Stadtarchivnutzung zur Verfügung gestellt werden	
Bebaubarkeit	[o] das erforderliche Raumprogramm könnte nach B-Plan-Änderung in den 7 oberirdischen Vollgeschossen untergebracht werden; die B-Plan-Änderung ist notwendig, um die Bebauung gemäß des Planungskonzeptes für das Investorenmodell zu ermöglichen und die bisherigen Verkehrsflächen zu entwidmen (vorher ist kein Verkauf möglich)	
Kubatur	[+] das geplante Gebäude hat bereits eine komprimierte / kubische Bauform	
Technik	[+] kein erhöhter Klimatisierungsaufwand durch den Verzicht auf Tiefgeschosse	
Eigentumsverhältnisse	[+] das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Köln und soll an einen Investor veräußert werden	
Verfügbarkeit	[o] das Grundstück ist zwar verfügbar, jedoch mangels B-Plan-Änderung nicht sofort bebaubar und nicht als erschlossen anzusehen	
Realisierungsmodell	[o] Fremdrealisierung auf dem an einen Investor verkauften Grundstück mit Rückkauf nach Fertigstellung	
Vergaberecht	[o] europaweite Ausschreibung erforderlich; bei der momentanen Wirtschaftssituation ist unklar, ob Projekte in dieser Größenordnung (135.000 m ² BGF Gesamtmaßnahme Messe-City) finanzierbar sind und Interesse auf Investorenmseite vorhanden ist (Ergebnis der	

europaweiten Ausschreibung offen)

- Zeitplan **[o]** möglicher Baubeginn 2012 – voraussichtliche Fertigstellung 2014
- Maßnahmenkosten **[o]** der voraussichtliche Investitionsbedarf liegt bei rd. 90.935.442 EUR brutto (rein kalkulatorische Annahme aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse – ein konkretes Realisierungsangebot liegt nicht vor)
- Hinweis: Der von der Liegenschaftsverwaltung erwartete Verkaufserlös für das benötigte Archiv-Grundstück liegt rd. 10,5 Mio. EUR über der kalkulatorischen Annahme (Erlösberechnung nach BGF statt Grundstücksgröße)*
- Betriebskosten **[+]** die voraussichtlichen Betriebskosten betragen 1.328.496 EUR / Jahr netto
- Fazit / Eignung **[o]** der Standort Messe-City ist als neuer Archivstandort geeignet

Eifelwall

Lage	[o]	erweiterter Innenstadtbereich; in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität; nahe dem Südbahnhof
Erreichbarkeit	[+]	sehr gute ÖPNV-Anbindung und Pkw-Anfahrtsmöglichkeit; Parkflächen auf dem Grundstück möglich (alternativ: Tiefgarage)
Hochwasser-/Grundwasser	[+]	an dem Standort sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich
Sonstige Risiken	[o]	Altlastenkatastereintrag ohne Spezifikation (ggf. erhöhte Bodenentsorgungskosten)
Grundstück	[+]	der städtebauliche Masterplan schlägt für das rd. 45.000 m ² große Grundstück im südlichen Bereich die Fortführung des Grünzuges vor, während im nördlichen Teil entlang des Eifelwalls eine Randbebauung vorgesehen ist; der Archivneubau könnte auf einer Fläche von rd. 6.000 m ² an der Nordspitze des Grundstücks platziert werden
Bebaubarkeit	[+]	das erforderliche Raumprogramm könnte problemlos in 5 oberirdischen Vollgeschossen untergebracht werden; ein B-Plan ist in Vorbereitung
Kubatur	[+]	der Standort ermöglicht eine komprimierte / kubische Bauform
Technik	[+]	kein erhöhter Klimatisierungsaufwand durch den Verzicht auf Tiefgeschosse
Eigentumsverhältnisse	[+]	das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Köln
Verfügbarkeit	[+]	das Grundstück ist sofort verfügbar
Realisierungsmodell	[+]	Eigenrealisierung auf städtischem Grundstück
Vergaberecht	[+]	bei der Eigenrealisierung bestehen an diesem Standort keine vergaberechtlichen Einschränkungen
Zeitplan	[+]	möglicher Baubeginn 2011; voraussichtliche Fertigstellung 2013
Maßnahmenkosten	[+]	der voraussichtliche Investitionsbedarf liegt bei rd. 85.942.946 EUR brutto (rein kalkulatorische Annahme aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse)
Betriebskosten	[+]	die voraussichtlichen Betriebskosten betragen 1.360.526 EUR / Jahr netto



Fazit / Eignung **[+]** der Standort Eifelwall ist als neuer Archivstandort geeignet

Auswertung

Kriterien / Standorte	1. Eifelwall	2. Messe-City	3. Waidmarkt	4. Gereonshof
Lage	o	+	+	+
Erreichbarkeit	+	+	+	+
Hochwasserschutz	+	-	-	+
Sonstige Risiken	o	o	o	+
Grundstück	+	+	+	+
Bebaubarkeit	+	o	-	o
Kubatur	+	+	+	o
Technik	+	+	-	-
Eigentumsverhältnisse	Stadt Köln	Stadt Köln	Investor	Investor
Verfügbarkeit	+	o	+	+
Realisierungsmodell	Eigenrealisierung	Fremdrealisierung	Fremdrealisierung	Fremdrealisierung
Vergaberecht	keine Einschränkung	EU-Ausschreibung	EU-Ausschreibung	EU-Ausschreibung *
Baubeginn (Prognose)	2011 **	2012 ***	2010 ***	2010 ***
Fertigstellung	2013 **	2014 ***	2012 ***	2012 ***
Ges.-Investition Brutto	+	o	o	-
Betriebskosten / Jahr	+	+	+	o
Fazit / Eignung	+	o	o	-

* ggf. Alleinstellungsmerkmal

** bei der Eigenrealisierung erfolgt die Fertigstellung 4 Jahre nach Planungsauftrag (Vergleich Investor: 3 Jahre)

*** Zeitangaben laut Investor/Angebot und Liegenschaftsamt

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Zu Punkt 3 des Ratsbeschlusses vom 26.03.2009 und dem darin formulierten Auftrag, die Investitions- und Betriebskosten der vier zu bewertenden Standorte zu ermitteln, wurde das Büro Ernst & Young mit einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsanalyse beauftragt. Das Ergebnis der Gegenüberstellung schließt in Form einer Bewertungsmatrix mit folgendem Ranking ab:

Kriterien / Standorte	1. Eifelwall	2. Messe-City	3. Waidmarkt	4. Gereonshof
Realisierungsart	Eigenrealisierung	Fremdrealisierung	Fremdrealisierung	Fremdrealisierung
Grundstückseigentümer	Stadt Köln	Stadt Köln	Investor	Investor
Kalkulatorische Grundstückskosten	2.100.000 EUR	3.000.000 EUR	6.333.333 EUR	4.000.000 EUR
Gesamt-Investitionsbedarf Brutto	85.942.946 EUR	90.935.442 EUR	119.478.570 EUR	175.319.120 EUR
Betriebskosten / Jahr	1.360.526 EUR	1.328.496 EUR	1.351.896 EUR	1.380.696 EUR
Barwert / 50 Jahre	130.812.465 EUR	129.871.437 EUR*	154.887.113 EUR	212.483.878 EUR

* Die Vorteilhaftigkeit des Barwertes beim Standort Messe-City ergibt sich aus dem prozentualen Ansatz von Bauunterhaltungskosten bezogen auf die kalkulatorischen Herstellungskosten. Dabei wird in der Wirtschaftlichkeitsanalyse festgestellt, dass ein privater Investor die reinen Herstellungskosten günstiger darstellen kann. Bei einer Betrachtung über 50 Jahre kommt es durch diesen kalkulatorischen Ansatz zu dieser Differenz.

Der Volltext der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Ernst & Young ist der Mitteilung für den nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu entnehmen.

Zu Punkt 4 des Ratsbeschlusses vom 26.03.2009 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Nach Ermittlung der Anforderungen und des notwendigen Raumbedarfs für die provisorische Unterbringung des Historischen Archivs und die Einrichtung eines Restaurierungs- und Digitalisierungszentrums wurden geeignete Bestandsimmobilien gesucht und in Frage kommende Objekte besichtigt. Nach Auswertung der Begehungsergebnisse favorisiert die Verwaltung ein verkehrsgünstig gelegenes Gewerbeobjekt im rechtsrheinischen Köln, das kurzfristig angemietet und umgebaut werden könnte. Nach Abschluss der Verhandlungen, Planungen und Berechnung der zu erwartenden Investitionskosten, wird die Verwaltung möglichst noch für die Juni-Sitzung eine separate Vorlage fertigen.

Finanzierung

Die Finanzierung des Neubauvorhabens erfolgt sowohl im Falle einer Eigenrealisierung am Standort Eifelwall als auch bei den beiden Fremdrealisierungsvarianten (Beschlussalternativen A und B) über den Wirtschaftplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Zu diesem Zweck werden in den Vermögensplänen 2010 ff. entsprechende Mittel bereit gestellt bzw. über Darlehensaufnahmen beschafft. Für alle drei Beschlussalternativen gilt für das Jahr 2009, dass nur mit unwesentlichen Projektausgaben zu rechnen ist. Die Refinanzierung erfolgt ab Inbetriebnahme des Neubaus über die von der Kernverwaltung an die Gebäudewirtschaft zu zahlende kalkulatorische Kostenmiete. Diese steht der Höhe nach derzeit mangels Erfahrungswerte noch nicht fest, da es sich nicht um ein normales Verwaltungsgebäude handelt. Die zu erwartende Miethöhe wird daher im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert, damit die Folgekosten für den Kernhaushalt (Miete, Betriebskosten) zum Hpl. 2010 in die mittelfristige Finanzplanung 2013 ff. aufgenommen werden können. Im Budget sind bereits jetzt Mietzahlungen an die Gebäudewirtschaft enthalten, insoweit führt der Differenzbetrag zwischen dem alten und dem – absehbar höheren – neuen Mietzins zu einer zusätzlichen Belastung für den Haushalt.

Fazit

Unter Berücksichtigung aller zuvor erläuterten Standortinformationen schlägt die Verwaltung die nördliche Teilfläche des Grundstücks Eifelwall als neuen Standort für das Historische Archiv mit Kunst- & Museumsbibliothek und Rheinischem Bildarchiv vor.

Der Standort hat sich im Vergleich des Gesamtinvestitionsbedarfes neben der Alternative Messe-City als die kostengünstigste Variante erwiesen und ist sofort verfügbar/bebaubar. Gegenüber dem Messe-City-Standort, mit dem geringfügig günstigeren Betriebskostenanteil, ergibt sich außerdem ein zeitlicher Vorteil. Dieser resultiert aus der kürzeren Laufzeit einer europaweiten Bauauftragsausschreibung (Eigenrealisierung Eifelwall) im Vergleich zu einer europaweiten Investoren-Ausschreibung und der offenen baurechtlichen Situation am Standort Messe-City.

Beide Standorte bieten eine gute Erreichbarkeit. Der Eifelwall ermöglicht darüber hinaus eine hohe Variabilität bei der Bebauung des exponierten Eckgrundstücks an der Luxemburger Straße / Eifelwall. Hierbei bietet sich die Chance, dem Historischen Archiv, der Kunst- & Mu-

seumsbibliothek und dem Rheinischen Bildarchiv ein neues prägnantes Gesicht zu geben.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 und Mitteilung im nicht öffentlichen Teil (Wirtschaftlichkeitsanalyse Ernst & Young)