

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Neubau Historisches Archiv mit Kunst- und Museumsbibliothek und 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	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss für Kunst und Kultur/Museumsneubauten	07.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	07.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.09.2009	<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 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 1

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Aufnahme der Planung des neu zu errichtenden Historischen Archivs am Standort Eifelwall an der Nordspitze des Grundstücks (Ecke Eifelwall / Luxemburger Straße). In Eigenrealisierung sollen die Nutzungsbereiche des Historischen Archivs 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 2

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Aufnahme der Planung des neu zu errichtenden Historischen Archivs am Standort Eifelwall an der Nordspitze des Grundstücks (Ecke Eifelwall / Luxemburger Straße). In Eigenrealisierung soll nur das Historische Archiv baulich realisiert 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

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
	€	%		€	€	1,54 Mio € + Miete €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die zu den Sitzungen im Juni umgedruckte Beschlussvorlage DS Nr. 2365/2009 wurde in den Gremien Ausschuss Kunst- und Kultur/ Museumsneubauten, Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und Finanzausschuss ohne Votum beraten und in die nachfolgenden Gremien verwiesen. Im Stadtentwicklungsausschuss und in der Ratssitzung, beide am 30.06.2009, wurden die Beratungen zurückgestellt und die Vorlage von der Verwaltung vor Eintritt in die Tagesordnung zurückgezogen.

Unter TOP 2.1.11 der Ratssitzung am 30.06.2009 hat der Rat einen einstimmigen Beschluss gefasst, der als **Anlage 1** beigefügt ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Erledigung der Arbeitsaufträge in der Reihenfolge der Beschlussfassung beschrieben und in weiteren Anlagen vertiefend erklärt.

Zu Ziffer 1a – 1c des Ratsbeschlusses vom 30.06.2009➤ Bauvolumen Severinstraße

Unter Einbeziehung der privaten Grundstücke Severinstraße 214-218 und 220 (Ankauf erforderlich, Eigentümer zeigen Verkaufsbereitschaft) darf unter Berücksichtigung des Höhenkonzeptes der Stadt Köln aus stadtplanerischen Gründen

an der Straßenfront eine Bebauung
von 110x17,50m mit nur 3 ½ Geschossen
(3 g mit Staffelgeschoss) und

eine Hinterlandbebauung von
50x32,50 m mit nur 4 Geschossen
zuzüglich 2 Tiefgeschossen (ohne Parkdeck) errichtet werden.

Damit wäre eine Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 21.250 m² darstellbar, die für die Errichtung des Historischen Archivs mit einer Reservefläche für 50 Jahre (ohne Rheinisches Bildarchiv/ RBA und ohne Kunst- und Museumsbibliothek/ KMB) ausreicht.

Die Flächenbedarfsberechnungen als Grundlage des Raumprogramms basieren bereits auf der Verwendung von Kompaktus Rollregalanlagen, die gegenüber herkömmlichen Standregalen (5 Regalmeter/ 1 m²) eine wesentlich höhere Flächenausnutzung (8 Regalmeter/ 1 m²) bieten; insoweit ist keine Vergrößerung der Regalflächen durch Verdichtung möglich.

➤ Hochwassersicherheit

Laut Hochwasserschutzzentrale der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (**siehe Anlage 2**) befindet sich das Grundstück

„teilweise im überschwemmungsgefährlichen Gebiet des Rheines. Aufgrund der Geländehöhe kann der Bereich ab ca. 12,20m Kölner Pegel (47,27m ü. NN) angeflutet werden. ... Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes wurde der Hochwasserschutz für den o.g. Bereich auf 11,30m Kölner Pegel (46,37m ü. NN) angepasst. Einen hundertprozentigen Hochwasserschutz kann es aber auch in Zukunft nicht geben, Hochwasserschutzanlagen können versagen, überströmt und hinterflutet werden.

Aufgrund der Nähe zum Rhein (Altrheinarm) können hier auch höhere Grundwasserstände auftreten..... 45,00m ü. NN.

Angesichts dieser Situation müsste ein Bauwerk in den Untergeschossen und im Erdgeschossbereich gegen Oberflächenwasser geschützt werden, um eine Flutung von Erdgeschoss und Tiefgeschossen zu verhindern.“

➤ Wasserdichte Tiefgeschosse

Nach den vorliegenden Bewertungen der bereits im Zuge des Schadensereignisses als gesamtstädtische Gutachter für den Koordinierungsstab und den OB tätigen Gutachter Leonhardt, Andrä und Partner, Beratende Ingenieure Tragwerkskonstruktion, Stuttgart, und Smoltczyk und Partner, Beratende Ingenieur Geotechnik, Stuttgart, vom 10.06.2009 und 29.06.2009 (**siehe Anlagen 3 und 4**) wird zur Frage der baulichen Ausführung auf dem Grundstück u.a. festgestellt:

„Die Baugrundsituation im Baufeld des Historischen Archivs ist durch den Schadensfall Waidmarkt bis in große Tiefe (> 20m) gestört und kann in seinen Eigenschaften heute noch nicht abschließend bewertet werden. In jedem Fall muss bei der Bemessung von Baugrube und Gründung diese besonders ungünstige Randbedingung berücksichtigt werden. Hieraus ergeben sich voraussichtlich zusätzliche bautechnische Schwierigkeiten und Risiken. So wird im Bereich des Verbundtrichters voraussichtlich eine Pfahlgründung erforderlich, die mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist. Die Untergeschosse müssen als wasserundurchlässige „Weiße Wanne“ hergestellt werden. Eine Feuchtigkeitsdiffusion erhöhte Luftfeuchtigkeit ist aber vorhanden. Um die geforderten Lagerbedingungen des Archivs von 18 C und 55% Luftfeuchtigkeitsgehalt zu gewährleisten, ist eine Vollklimatisierung unabdingbar (Kostenerhöhung und hohe Betriebskosten).“

Danach ist, wie in den Stellungnahmen der Gutachter ausführlich beschrieben, mit sehr hohem baulichen Aufwand eine Bauweise möglich, die Hochwassersicherheit bieten kann.

Die Bebauung entlang der Front Severinstraße in Verbindung mit dem großvolumigen kubischen Baukörper im Hinterland ermöglicht kreativen Architekturbüros mit hoher Wahrscheinlichkeit den Entwurf eines einladenden und attraktiven Bürgerarchivs.

Die Verwaltung hat zur weiteren Klärung der Baumöglichkeiten von Archivräumen in Tiefgeschoßbauweise das beim Bau und in der Beratung zur Errichtung von Archiven und Museen erfahrene dänische Ingenieurbüro ALECTIA (**Referenzen siehe Anlage 5**) um die Darstellung von Konzepten zur Erhaltung der Klimastabilität von Archivmagazinräumen in Tiefgeschosslagen unter Darstellung der Korrelation von Betriebs- und Investitionskosten gebeten.

ALECTIA kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bau in Tiefgeschosslage gegenüber einem Bauvorhaben im Hochbau grundsätzlich 8-12fache Mehrkosten verursacht, unabhängig von dessen künftiger Nutzung. Wenn der in Tiefgeschosslage errichtete Baukörper als Archivmagazin genutzt werden soll, erhöhen sich die Baukosten um zusätzlich ca. 10%.

Die Betriebskosten eines Archivmagazins in Tiefgeschosslage verursachen etwa die 6-10 fachen Energiekosten im Vergleich zu einem Archivmagazin in einem Hochbau. (**s. Anlage 6, vollständige Darstellung von ALECTIA**)

➤ Verfügbarkeit Severinstraße

Die gesamtstädtischen Fachgutachter (**siehe Anlage 3 und 7**) nehmen hierzu wie folgt Stellung:

„Das U-Bahnbauwerk Waidmarkt wurde unter der Lastannahme des alten Stadtarchivs **mit nur einem** Untergeschoss gerechnet. Ob sich das Bauwerk für den neuen Bauzustand durch einseitige Abgrabung für das neue Stadtarchiv mit 3-4 UG's nach ertüchtigen lässt, ist fraglich. ...

(Anmerkung: Nach dem Vorliegen der Aussagen zum Bauvolumen in Verbindung mit dem Höhenkonzept der Stadt Köln sind aus stadtplanerischen Gründen 2 Tiefgeschosse erforderlich; siehe oben: Ausführungen zum Baumvolumen Severinstraße.)

Zusätzlich wird das U-Bahnbauwerk Waidmarkt im Endzustand dann wahrscheinlich Horizontallasten für die Stabilisierung an das neue Stadtarchiv abgeben müssen. Dies führt für das neue Stadtarchiv zu einer Bauweise in abgestimmten Teilabschnitten, die die Stabilisierung des U-Bahnbauwerks Waidmarkt gewährleisten. Hierdurch würden zusätzlich große Baukosten für das Stadtarchiv und die Nachertüchtigung des bestehenden beschädigten U-Bahnbauwerks entstehen.“

„Der Baugrund Severinstraße (altes Stadtarchiv) kann frühestens nach Abschluss oder gegen Ende der Sanierung des beschädigten Bauwerks Waidmarkt (Gleiswechselstelle) zur Verfügung stehen.

Die Untersuchungs- und notwendigen Planungsabläufe und die nachfolgende Sanierung sind im großen Ganzen klar. Jedoch können zur zeitlichen Abfolge und deren Abhängigkeiten untereinander zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Aussagen gemacht werden. ...

Der Abschluss der geotechnischen Untersuchungen und Erkundungen und deren Ergebnisse sind die Voraussetzung für das statische Rechenmodell, nachdem das Sanierungskonzept erstellt und nach eingehender Prüfung ausgeführt werden kann.

Die Ergebnisse dieser Erkundungen und Auswertungen bilden die Grundlage für das neu zu erstellende statische Rechenmodell.

Nach Aussage der Projektleitung der KVB Köln ist mit einem Abschluss und Prüfungen dieser Berechnungen wahrscheinlich erst im Frühjahr 2010 zu rechnen.

Die Zeitdauer der Sanierungsarbeiten ist mit 1 – 1 ½ Jahren anzusetzen. Beim Auftreten von noch nicht vorhersehbaren Schwierigkeiten auch länger, so dass wahrscheinlich frühestens ab Mitte 2011 der Baugrund Severinstraße zur Bebauung wieder zur Verfügung stehen könnte. Diese Aussage ist aber nicht gesichert!“

Zu Ziffer 2. bis 4. des Ratsbeschlusses vom 30.06.2009

➤ Vergrößerung der Reserveflächen

In den bisherigen Flächenberechnungen für die Ratsvorlage 30.06.2009 waren bislang nur Reserveflächen für 30 Jahre eingerechnet, weil die Ungenauigkeit der Voraussage steigt, je länger der Vorhersagezeitraum angelegt ist.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 die Verwaltung jedoch beauftragt, Reserveflächen für einen Zeitraum von 50 Jahren vorzusehen und der vergleichenden Betrachtung eine Lebensdauer von 50 Jahren zu unterstellen.

Insoweit haben sich heute die Bruttogeschossflächen gegenüber den bisher eingerechneten Flächenangaben vergrößert und infolgedessen auch die Kosten für den Neubau sowie die Folgekosten entsprechend erhöht.

➤ Perspektiven einer gemeinsame Realisierung von Historischem Archiv mit Rheinischem Bildarchiv (RBA) und Kunst- und Museumsbibliothek (KMB)

KMB und RBA sind heute beengt und arbeitslogistisch ungünstig an 4 Standorten untergebracht, Museum Ludwig und in 3 Anmietungen, Kattenbug 2, Kattenbug 18-24 und Komödienstraße 56-58.

Eine gemeinsame Lösung bietet zudem Vorteile und Einsparungen durch bauliche Synergien und durch die dann mögliche Abmietung der heute von KMB + RBA genutzten Räumlichkeiten.

Die Mietersparnis durch Abmietung der 3 Mietobjekte beträgt jährlich 476.688 Euro.

Zudem würden sich die Arbeits- und Nutzungsbedingungen von KMB und RBA durch die Zusammenlegung an einem Standort stark verbessern. Durch die Errichtung eines gemeinsamen Gebäudes ergeben sich bereits durch die nur einmal auszuführende Planungs- und Bauphase Synergie-Effekte, aufgrund der baulich und technisch nahezu identischen Anforderungen an die Gebäudestatik und Lagerbedingungen. In beiden Häusern werden hoch verdichtet „schergewichtige“ Papiere in großen Mengen auf-

bewahrt. Auch in der späteren Nutzung ergeben sich Vorteile, durch den verhältnismäßig hohen gemeinsamen Werkstattanteil für die Restaurierung, Erstellung und Erhaltung von Materialien. Alle Werkstätten bedürfen einer Zu- und Abluftanlage, die bei einmaliger Planung, Bau und gemeinsamer Nutzung weitere Synergien bietet. Dies gilt natürlich ebenfalls für die Gebäudeleitzentrale, Klimatechnik, das Alarm- und Schließsystem, Räume für Haustechnik und Reinigungspersonal und gemeinsam genutzte Flächen wie Vortrags- und Seminarräume, Eingangsbereich, Flure, Treppenhäuser, Parkplätze, Lieferzonen etc.

Für die gemeinsame Lösung sprechen:

- Verbesserung der Arbeits- und Nutzungsbedingungen in KMB und RBA
- Jährliche Kostenersparnis durch Abmietungen in Höhe von 476.688 Euro
- Kostenersparnisse in der Bauphase durch Synergien (Keine Doppelplanungen)
- Kostenersparnisse in der Betriebsphase durch Synergien (Gemeinsame Raumnutzungen)

Eine im Juli 2009 durchgeführte organisatorische Wertung und Prüfung kommt zusammengefasst zu folgender Bewertung:

„Die im Rahmen der organisatorischen Betrachtung ermittelten Grundlagen und Informationen lassen aus der Sicht des Organisationsamtes den Schluss zu, dass unabhängig von der organisatorischen Anbindung des RBA eine gemeinsame räumliche Unterbringung beider Einrichtungen – KMB mit RBA und Historischem Archiv – an einem Standort zu den gewünschten positiven Auswirkungen führen.“

Mit Blick auf die Nutzerinnen und Nutzer – und hier liegt der Fokus nicht auf den im Bereich der wissenschaftlichen Forschung Tätigen, sondern insbesondere auf den Bürgerinnen und Bürgern – würde ein gemeinsamer, zentraler und verkehrsgünstig gelegener Standort, an dem ein vielfältiges kulturelles Angebot vorgehalten wird, für beide Institute einen enormen Gewinn der Attraktivität bedeuten. Hier besteht tatsächlich die Möglichkeit, neue Nutzer und Kundenkreise zu gewinnen.“

➤ Standortbewertungen erfolgen unter der Beachtung des größtmöglichen Kulturgutschutzes

Die Expertenanhörung mit 160 nationalen und internationalen Teilnehmern zum Kölner Archiveinsturz am 24.06.2009 in Köln (**siehe Anlage 8**) hat die DIN Norm ISO 11799 - Anforderungen an die Aufbewahrung von Archiv- und Bibliotheksgut (**siehe Anlage 9**) bestätigt und regt darüber hinaus „eine standort- und gebäudebezogene Risikoanalyse an“.

Insoweit wurde der Aspekt des größtmöglichen Kulturgutschutzes nach der DIN Norm ISO 11799, ebenfalls in die Standortbewertung einbezogen. Die Norm gilt für die Langzeitaufbewahrung von Archiv- und Bibliotheksgut und beschreibt in Ziff. 4 die Lage des Archivgebäudes u.a..

„ Die Örtlichkeit eines Archivmagazins sollte nicht

einer Bodensenkung oder Überflutung ausgesetzt sein, insbesondere der Gefahr durch Erdbeben, Flutwellen oder Erdbeben,

im Einzugsbereich von Feuer oder Explosionen angrenzender Liegenschaften sein,.....“

Deshalb hat die Verwaltung die vg. gesamtstädtischen Fachgutachter um eine Bewertung der in Rede stehenden Neubaustandorte in Bezug auf die Anforderungen aus der DIN Norm gebeten (**siehe Anlage 10**). Diese Erkenntnisse werden in der Vergleichsmatrix ebenfalls berücksichtigt.

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Ernst & Young (**Anlage 11**) wird eine vergleichende Betrachtung der Standorte nach Kosten (**Anlage 12**) und eine vergleichende Betrachtung der örtlichen Standortkriterien (**Anlage 13**) unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der DIN Norm ISO 11799 beigefügt.

Wegen der großen wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Investitionsentscheidung wurde die GAG Immobilien AG Köln gebeten, die Plausibilität der Wirtschaftlichkeitsanalyse zu prüfen. Von dort wurde die Plausibilität der Berechnungen von Ernst & Young und die Eigenrealisierung auf dem stadteigenen Grundstück Eifelwall bestätigt. Zum Standort Severinstraße wird angemerkt, dass die Kosten für eine Errichtung von Tiefgeschossen eher höher anzusetzen sein dürften, als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen.

Finanzierung

Die Finanzierung des Neubauvorhabens erfolgt im Falle einer Eigenrealisierung am Standort Eifelwall über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Zu diesem Zweck werden in den Vermögensplänen 2010 ff. entsprechende Mittel bereit gestellt bzw. über Darlehensaufnahmen beschafft. Für das Jahr 2009 gilt, 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 der bislang vorgelegten Informationen und der heute zusätzlich überreichten Unterlagen werden die Vorteile einer Errichtung des Neubaus des Historischen Archivs mit Kunst- und Museumsbibliothek und Rheinischem Bildarchiv auf dem städtischen Grundstück Eifelwall weiter bestätigt.

Darüber hinaus bietet ein Neubau am Eifelwall gegenüber den übrigen diskutierten Standorten finanzielle Vorteile betreffend der Neubaukosten und der Betriebskosten. Der hier zu errichtende Neubau kann ausschließlich an den Bedürfnissen und Anforderungen von Archiv, KMB und RBA ausgerichtet werden, wohingegen an den Standorten Severinstraße, Waidmarkt und Gereonshof aus archivischer Sicht Kompromisse in Bezug auf die Lagerung und Klimatisierung hingenommen werden müssten.

Insbesondere die Standortvorgaben aus der DIN Norm ISO 11799 in Verbindung mit den

Aussagen des Expertenkolliquiums in Köln untermauern die Entscheidung zugunsten des Grundstücks Eifelwall, wo keine Grund- und Hochwassergefährdung gegeben ist.

Ergänzend wird verwiesen auf die als **Anlage 14** beigefügten Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung Eifelwall gem. Beschluss des Rates vom 30.06.09.

Dringlichkeit:

Gemäß Ratsbeschluss vom 30.06.2009 wurde die Verwaltung aufgefordert, die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zügig vorzulegen, weil der Rat noch in dieser Wahlperiode eine abschließende Entscheidung über den Neubaustandort treffen will.

Unabhängig davon ist eine schnelle Entscheidung zum Wiederaufbau des Historischen Archivs unabdingbar.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.

Anlagen Nr. 1 - 14