

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	10.03.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	16.03.2015

Sanierung der Zentralbibliothek, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln Beantwortung der Anfragen AN/1770/2014 und AN/0171/2015 zum Ausschuss Kunst und Kultur sowie der mündlich gestellten Fragen aus der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 08.12.2014 zu der Ratsvorlage 2781/2014

Die Fragen der Anfragen AN/1770/2014 und AN/0171/2015 sowie die mündlich gestellten Fragen aus dem Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft werden im Folgenden beantwortet. Für die anderen Gremien wird die Beantwortung als Anlage zur Vorlage 2781/2014 umgedruckt.

A - Anfrage AN/1770/2014 der SPD-Fraktion, CDU-Fraktion sowie der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frage 1:

a) Was würde ein vergleichbarer Neubau der Stadtbibliothek am gleichen Standort kosten?

In Anlage 1 findet sich der Versuch, die Kosten der drei Varianten Generalinstandsetzung / Neubau an gleicher Stelle und Neubau an anderer Stelle darzustellen. Da es sich bei einigen Angaben um mehr oder weniger genaue Schätzungen handelt, wurden diese farblich markiert – gelb wenn die Verwaltung eine mittlere Ungenauigkeit annimmt und rot wenn diese hoch ist. Belastbare Zahlen könnten hier nur im Rahmen der Planung bzw. anhand tatsächlich vorhandener Objekte geliefert werden.

Bei der Variante Neubau an gleicher Stelle wird davon ausgegangen, dass die 4 Tiefgeschosse zurückgebaut werden und nur noch die Außenwände als Wanne (Verbau) stehen bleiben. Grundsätzlich ist es natürlich möglich, die Tiefgeschosse ab EG zu überbauen, dann ergeben sich aber tragwerkplanerische Abhängigkeiten, die vereinfacht gesagt dazu führen, dass man bei einer wirtschaftlich orientierten Grundrissgestaltung so stark eingeschränkt wäre, dass die Sinnhaftigkeit eines solchen Neubaus zweifelhaft ist, insbesondere da die Sanierung der bestehenden Bauteile nach EnEV 2016 realisierbar ist und die Gebäudesubstanz zum großen Teil erhaltenswert ist.

Im Ergebnis zeigt sich, dass ein Neubau - egal ob an gleicher oder anderer Stelle - deutlich teurer ist als die Generalinstandsetzung. Beim Neubau an gleicher Stelle werden allein die Kosten für den Abriss voraussichtlich ca. 1,4 Mio. € betragen, hinzukommen ca. 8,7 Mio. € Miete für die Interimsunterbringung sowie eine nicht bezifferbare Größe (geschätzt werden mindestens 1,1 Mio. €) für die bauliche Ertüchtigung des Interimsstandortes (siehe hierzu Antwort zu Frage 1b).

Insgesamt werden die Kosten für einen Neubau an gleicher Stelle derzeit auf ca. 57,8 Mio. € geschätzt, gegenüber ca. 38,2 Mio. € für die Generalsanierung.

Zusätzlich kann auf vergleichbare Bibliotheksneubauten der letzten Jahre verwiesen werden:

Stadt	Eröffnung	m ²	Baukosten
Marburg	im Bau	18.160	62.000.000 €
Stuttgart	2011	20.225	75.000.000 €
Berlin	2009	20.296	75.500.000 €

Hieran wird deutlich, dass der vom Rechnungsprüfungsamt angesetzte BKI-Wert von 1.600 €/m² BGF ein Durchschnittswert für Bibliotheksbauten ist. Unter Innenstadtbedingungen ist zu vermuten, dass die tatsächlichen Kosten höher liegen werden. Die Kölner Zentralbibliothek hat derzeit eine Größe von 14.500 m².

Für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes spricht auch, dass durch die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz sowohl die Entsorgung und Vernichtung einer großen Menge Baumaterials als auch der Energieverbrauch für Abbruch und Neubau vermieden werden kann. Der Anteil der grauen Energie, die bei der Herstellung von Baustoffen für die Errichtung eines Gebäudes aufgewendet wird, kann in Abhängigkeit vom Komplexitätsgrad und der Bauweise bis zu 2.500 kW/m² betragen (Quelle: GBTool, Green Building Challenge, 2000).

Darüber hinaus wurden seit 2007 allein ca. zwei Millionen € in das Gebäude investiert, zum Beispiel für neue Anlagenzentralen für Heizung, Kälte und Lüftung sowie Erneuerung der Volumenstromregler, Brandschutzklappen, etc., die bei Abbruch ebenfalls vernichtet würden. Eine Wiederverwendung dürfte schwierig werden, trotz sorgfältiger Lagerung sind Beschädigungen nicht auszuschließen. Darüber hinaus ist die Technik beim Wiedereinbau veraltet, so dass die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Kosten für Ausbau und Lagerung in Frage gestellt ist.

Der Verwaltung ist bewusst, dass eine Sanierung im laufenden Betrieb eine hohe Belastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den Publikumsbetrieb bedeutet. Daher wurde ein Konzept entwickelt, diese soweit möglich zu minimieren:

- **Büros:** Container neben dem VHS-Gebäude während der gesamten Bauzeit → alle MA haben eine Arbeitsmöglichkeit außerhalb der Zentralbibliothek
- **Programmflächen:** Bibliothek als „Kiosk“ - mit Basisbestand, Aufenthaltsflächen, Zeitschriften- und Zeitungseleseplätzen, Arbeitsplätzen, Vorlesezimmer, Ruhezone etc. im VHS-Gebäude. Hier befindet sich im Erdgeschoss ein 267 m² großer Versammlungsraum mit Lüftungsanlage. Die Miete hierfür beträgt 41.268 €/a.
- **Bestandsflächen:** Im Bibliotheksgebäude mit für die Kunden frei zugänglichen Beständen, Verbuchungs- und Infoplätzen. Bestände der Bereiche, die jeweils gerade renoviert werden, können im Magazin zwischengelagert werden und sind somit ebenfalls für die Kunden zugänglich
- **Magazinbestände** - sind weniger oft genutzt und werden während der gesamten Zeit ausgelagert
- **Mobile Bibliothek:** Mobile Leseförderungsangebote und Medienkisten in Kitas und Schulen - die Bibliothek kommt zu den Nutzern

Die Mitarbeiter arbeiten im 2-Stunden-Rotationsmodell in den o.g. Bereichen

b) Welche Möglichkeiten für einen Interimsbetrieb der Zentralbibliothek wären bei einem Neubau am derzeitigen Standort darstellbar und welcher Aufwand wäre dafür zu kalkulieren?

Nach Aussage des städtischen Raummanagements, des Liegenschaftsamtes sowie der Stadtnahen Gesellschaften sind keine geeigneten Interims-Objekte im Bestand der Stadt Köln vorhanden. Auch das vielfach ins Spiel gebrachte Parkhaus Cäcilienstraße scheidet aus, da dieses bereits verkauft wurde. Der Investor plant den Bau einer Spielbank oder eines Hotels.

Zudem wäre es auch wegen der niedrigen Deckenhöhen ungeeignet und die erforderliche Nutzlast dürfte nicht gegeben sein. Für Bibliotheken gilt ein Mindestwert von 5,0 bis 6,0 kN/m² (500-600 kg/m²) und für Archive von 10 kN/m² (1000 kg/m²), Parkhäuser hingegen haben in der Regel eine Nutzlast von 3,5 kN/m² (350 kg/m²). Darüber hinaus wären die Kosten für die baulichen Maßnahmen sehr hoch: die Fassade müsste geschlossen, die Technische Gebäudeausrüstung komplett erneuert, ggf. müssten Treppenhäuser bzw. Fahrstühle nachgerüstet werden, der bauliche Brandschutz sowie ein Flucht- und Rettungskonzept wären vorzusehen, Bodenbeläge, Beleuchtung etc. müssten eingebaut werden, die Ausstattung müsste angepasst werden etc..

Eine Abfrage bei externen Maklern zeigte, dass ein Gebäude, das die entsprechenden Anforderungen erfüllt, schwer zu finden sein wird. Auch hier sind insbesondere die statischen Anforderungen problematisch, bislang konnte kein geeignetes Objekt gefunden werden.

Um unabhängig von dieser jetzigen Marktlage eine Kostenschätzung bei angenommener Anmietung eines entsprechenden Gebäudes zu erhalten, wurde versucht, diese überschläglich zu ermitteln.

Für einen Interimsbetrieb könnte aus Sicht der Verwaltung eine etwas unattraktivere Lage vorübergehend in Kauf genommen werden, die Bildungspartnerschaft mit VHS und Museen kann vorübergehend reduziert werden, die Magazinbestände könnten eingelagert werden, stünden damit aber auch für ca. vier Jahre nicht zur Verfügung.

In Anlage 2 werden die Kosten für die Interimsunterbringung dargestellt. Es ergäben sich danach Bruttokosten i. H. v. ca.:

Mietkosten ¹ Öffentlicher Bereich ² inkl. anteiliger Verkehrsfläche	7.305.266 €
Mietkosten Büros ³ inkl. anteiliger Verkehrsfläche	1.352.763 €
Bauliche Ertüchtigung Mietobjekt (Schätzwert)	1.100.000 €
Umzüge	252.072 €
Einlagerung Magazinbestände	861.453 €
Gesamt	10.871.554 €

Damit entstehen bei einem Interimsquartier in einem fiktiv angemieteten Gebäude **geschätzte Kosten in Höhe von ca. 10,9 Mio. €** Die evtl. erforderliche bauliche und technische Ertüchtigung des Gebäudes ist dabei nur eine grobe Annahme.

Frage 2:

a) Wie beurteilt die Verwaltung den Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes „eine Neueinrichtung an anderer Stelle im Stadtgebiet in Erwägung zu ziehen“.

Der jetzige Standort am Josef-Haubrich-Hof 1 bietet alle Vorteile, die für die Erreichbarkeit einer Zentralbibliothek mit sehr hoher Publikumsnutzung unverzichtbar sind. Der Zugang über öffentliche

¹ für vier Jahre, 2019 bis 2022

² aktuell beträgt der monatliche Mietpreis für ein Ladenlokal in guter innerstädtischer Lage 10 - 20 €/m², hier wurden 15 € angesetzt. Aufgrund der Innenstadtlage wurde eine jährliche Steigerung von 5 % angenommen.

³ ausgehend vom Wert für nicht bevorzugte bis mittlere Bürolagen (6 - 11 €/m²) wurden hier 11 €/m² angesetzt

Verkehrsmittel ist von zwei Richtungen gewährleistet. Ebenso ist eine sichere und räumlich ausreichende

Anfahrtsituation für Fahrräder und auch Fußgänger gegeben, da der Eingang zur Zentralbibliothek von dem fließenden Verkehr getrennt ist. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe auch ausreichende Parkmöglichkeiten für die Anfahrt mit dem PKW vorhanden.

Neben den verkehrstechnischen Standortargumenten ist im Weiteren die bibliotheksfachliche Beurteilung des Standortes für eine Zentralbibliothek ausführlich dargestellt.

Die Stadtbibliothek ist mit etwa 2,2 Millionen Besucherinnen und Besuchern jährlich die am meisten genutzte und frequentierte Kultur- und Bildungseinrichtung in Köln. Sie ist ein konsumfreier Ort für viele Anlässe – lesen, kommunizieren, lernen, spielen, sich informieren und arbeiten. Ein ansprechendes und großzügiges Raumangebot ist deshalb unverzichtbar. Eine Zentralbibliothek gehört an einen zentral gelegenen Ort im Herzen der Stadt mit sehr guter Verkehrsanbindung für ÖPNV und Individualverkehr, um ihre Rolle als Basiskultureinrichtung für die Gesamtstadt erfüllen zu können.

Cityrandlagen kommen deshalb nicht in Frage, denn ihre übergeordneten Aufgaben werden durch ein System an Stadtteilbibliotheken, die für die stadtteilnahe Grundversorgung vor Ort verantwortlich sind, ergänzt. Der Standort Neumarkt ist ideal und angesichts des Kölner Immobilienmarktes wohl auch fast alternativlos, zudem bietet er Bildungssynergien mit der VHS, den beiden Museen und dem nahe gelegenen Literaturhaus.

In einem Oberzentrum wie Köln erfüllt die Zentralbibliothek übergeordnete Aufgaben für die Gesamtstadt, die nur an absolut zentraler Stelle vorgehalten werden können. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Köln bezogen auf seine Fläche und im Benchmarking mit vergleichbar großen Städten über relativ wenige Stadtteilbibliotheken verfügt und aus Synergie- und Kostenspareffekten viele Angebote ausschließlich in der Zentralbibliothek vorgehalten werden können.

Die Zentralbibliothek am Neumarkt ist ein eingeführter Standort, ja schon eine Marke, und wurde originär als Bibliotheksbau sehr zweckmäßig geplant und von Nobelpreisträger Heinrich Böll 1979 eröffnet. Das Gebäude, wenngleich inzwischen in die Jahre gekommen, ist ein damals sehr hochwertig gebautes Objekt, bei dessen Errichtung die originäre Nutzung als Bibliotheksraum im Fokus stand. Die damaligen Architekten äußerten: „Ziel der Architektur ist es, nicht abgeschlossenes Büchermagazin, sondern Schaufenster zu sein.“ Diese Aufgabenstellung wurde aufs Beste erfüllt und ist auch heute noch gültig.

Zudem verfügt die Zentralbibliothek über **4 Tiefgeschosse**, die als Magazinflächen sowie für die Bestände von Heinrich Böll, des Literatur-in-Köln-Archivs sowie für die Germania Judaica (allein 100.000 Medien Bestand) dienen. Dies muss bei jedem Alternativstandort mit berücksichtigt werden.

Wie aus Anlage 1 ersichtlich, werden die Kosten für einen Neubau derzeit auf ca. 51 Mio. € geschätzt.

Ferner kommen die Sachverständigen, die nun fast zwei Jahre lang das Gebäude intensiv untersucht haben, zu der Einschätzung, dass zeitnah Sanierungsbedarf besteht – zu nennen sind hier beispielsweise das undichte Dach, die undichten Fenster oder die defekten, irreparablen Sonnenschutzanlagen, die besonders in den Verwaltungsräumen im 05. und 06. OG im Sommer zu Hitzestau führen.

b) Gibt es konkrete Überlegungen zu einem alternativen Standort, der den Qualitätsanforderungen an einen zentralen sowie verkehrsgünstig gelegenen Ort gerecht wird und der für eine kurzfristige Ansiedlung der Zentralbibliothek kostengünstig zur Verfügung steht?

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende Kriterien bei der Bewertung eines Neubaus an einem

alternativen Standort zwingend zu berücksichtigen:

- Zentrale Innenstadtlage / Standort
- Ausreichende Gesamtfläche
- Sehr gute Anbindung ÖPNV
- Raumangebot für Kultur- und Bildungsangebote (Veranstaltungen; Projektausstellungen; Führungen)
- Ausreichende Technik-, Lager- und Magazinräume (Untergeschosse)
- Medienangebot an einem Standort verfügbar halten
- Bildungspartnerschaft mit VHS, Museen erhalten
- Integration der Germania Judaica und der Böll-Stiftung an gleichem Standort

In Betracht gezogen wurden die städtischen Grundstücke Severinstraße 222-228 (ehem. Historisches Archiv) und Laurenzplatz 1-3, die aber beide für die benötigte Bruttogrundfläche von ca. 14.500 m² zu klein sind. Auch das Parkhaus Cäcilienstraße wird nur auf eine mögliche Bruttogrundfläche von 11.000 m² geschätzt, da die Verpflichtung besteht, dort öffentliche Parkplätze vorzusehen. Zudem befindet sich das Grundstück nicht mehr in städtischem Besitz. Eine Maklerfrage brachte kein Ergebnis.

Aus Sicht der Verwaltung ist nach Bewertung aller Kriterien weiterhin die Generalsanierung des bisherigen Standortes die beste Lösung.

Frage 3:

a) Inwieweit ist beabsichtigt, den Bau durch ein enges Kostencontrolling – analog der Opernsanierung – zu begleiten?

Selbstverständlich erfolgt ein Kostencontrolling durch den Projektsteuerer, der Politik können Berichte ähnlich denen der Bühnen vorgelegt werden.

b) In diesem Kontext ist auch die Frage nach einer möglichen Raumo Optimierung zu beantworten.

Die jetzige öffentliche Nutzfläche ist heute nur knapp ausreichend, ein Blick auf die Flächenausstattung vergleichbarer Bibliotheken in Großstädten macht dies deutlich (s. Anlage 3). Weltweit entstehen neue Bibliotheksbauten (Stuttgart, Birmingham, Kopenhagen, Aarhus und viele mehr), da die Funktion der Bibliothek als zentraler Ort in der Stadtgesellschaft in einer immer stärker diversifizierten Informations- und Medienwelt immer wichtiger wird. Hierauf bezieht sich auch ein Artikel in der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung, bei dem die erfolgreiche Arbeit der Stadtbibliothek Köln auch überregional in einem Artikel Beachtung fand. (Quelle: FAS, 16. März 2014)

Bemerkenswert ist bei den etwa 2,2 Millionen Besucherinnen und Besuchern jährlich die Altersstruktur: Viele junge Menschen nutzen die Angebote der Bibliothek, denn 70 % der Nutzer sind unter 40 Jahre. Doch nicht nur diese rein quantitativen Aspekte belegen ihre unverzichtbare Rolle als städtische Institution. Menschen, die bereits in jungen Jahren die Bibliotheken mit ihren Informationsangeboten nutzen, werden in der Regel auch die Angebote der Hochkultur schätzen. Die Kulturtechniken Lesen, Schreiben und Sprache sind dabei der Schlüssel zu Wissen und kultureller Bildung. Die Stadtbibliothek bietet ein professionelles modulares Lese- und Frühförderungsprogramm - das vor allem auf interkulturellen Austausch setzt, sie betreibt Alphabetisierungsstudios – in Kooperation mit Partnern wie der VHS, sie vermittelt grundlegende Kenntnisse zur Medienkompetenz in der vernetzten Welt – Programme wie die „Digitale Werkstatt“ sprechen vor allem ältere Menschen an, aber auch hochkarätige kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen gehören zum Portfolio. Kooperation auf allen Ebenen hat höchste Priorität. Die Bibliothek deckt ein breites Spektrum für unterschiedlichste Alters- und Interessengruppen ab und ist als nicht-kommerzieller und für jedermann zugänglicher

Treffpunkt ein unverzichtbarer Ort in unserer Stadtgesellschaft.

In den letzten Jahren hat sich ein drastischer Wandel in der Medienwelt vollzogen und Bibliotheken werden künftig noch mehr mit Menschen als mit Büchern arbeiten. Sie wandeln sich von einem Anbieter von Medien und Services zu einem Ort, der Menschen anregt, eigene Ideen zu entwickeln und Dinge zu entdecken. Das kreative eigene Tun, das Miteinander, das gegenseitige Lernen und Lehren werden im Vordergrund stehen. So entstand neben den üblichen Angeboten in der Stadtbibliothek ein „Makerspace“. Das ist ein Ort des Experimentierens und der Kreativität, wo es Programme vor allem im kreativ-technischen Umfeld gibt. Diese Angebote leben von Menschen, die ihre eigenen Ideen und

Projekte einbringen, die Bibliothek stellt vor allem die Infrastruktur und vernetzt die Interessenten. Bibliotheken sind dafür prädestiniert, denn sie stehen für offene Wissensvermittlung, freien Zugang und qualitätsvolle Information aller Art. Die Stadtbibliothek bietet bereits heute - und wird dies in der Zukunft verstärkt tun - Know-how außerhalb des regulären Bildungssystems.

Die Stadtbibliothek ist eine zutiefst demokratische Einrichtung - sie ist ein Ort der Information, der Integration und der Inspiration. Sie ist auch ein Ort der Muße und der Entspannung, des ungeplanten Suchens und Entdeckens. Ein Cafébereich, WLAN, Lese- und Arbeitsplätze sowie eine moderne technische Ausstattung gehören heute zur Grundausstattung einer modernen Bibliothek.

Die Stadtbibliothek wandelt sich zunehmend zum „dritten Lebensraum“ neben der Arbeitsstelle und der privaten Umgebung, und ihre Bedeutung als attraktiver Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität steigt stetig. Dies belegen schon jetzt steigende Besucherzahlen und eine längere Verweildauer der Besucher in unserem Haus.

Die Stadtbibliothek setzt alles daran, Schritt zu halten mit den technischen und informationellen Neuerungen, die unmittelbaren Einfluss auf das Leben der Menschen, auf ihre Kultur und Bildung haben. Nicht nur mit dem Bereitstellen von physischen und digitalen Medien, sondern auch mit Tipps zum Umgang mit digitalen Angeboten übernimmt sie schon heute Verantwortung in der digitalen Welt und ist auch selbst aktiv auf allen Social-Media-Kanälen – genauso wie ihre Benutzer.

Die Stadtbibliothek ist keine „Luxus-Kultureinrichtung“ für eine literaturbegeisterte Elite, sondern vermittelt Schlüsselqualifikationen der Bildung und der Kultur für breite Bevölkerungskreise. Jeden Euro, den eine Kommune in Bibliotheken investiert, investiert sie auch in die Aus-, Fort- und Weiterbildung ihrer Bürger. Dadurch wird eine Grundlage für die erfolgreiche Teilnahme am schulischen, beruflichen, gesellschaftlichen und sozialen Leben ermöglicht.

Eine Raumoptimierung wäre nur zu erzielen, wenn nicht originär zur Bibliothek gehörige Einrichtungen wie die Germania Judaica sowie 3 Büros der Heinrich-Böll-Stiftung ausquartiert würden. Ein Umzug der Germania Judaica ins Jüdische Museum wurde bereits geprüft und ist nicht möglich. Da für beide Institutionen vertragliche Bindungen bestehen, muss eine Auslagerung neu geregelt werden. Dies ist eventuell nur durch die Bereitstellung von kostenintensiven Ersatzquartieren möglich.

Frage 4:

Kann die Fachverwaltung ihre Stellungnahme zu den in Anlage 3 der Beschlussvorlage dargestellten Einlassungen des Rechnungsprüfungsamtes zu Risiken einer Generalsanierung in Bezug auf Energiestandards, Fassadensanierung, Brandschutzqualität, Rettungswege sowie der nicht vollständigen Erneuerung der Heizstränge noch weiter präzisieren?

Seit dem 20.01.2015 liegt die vollständige Statik vor. Nach sofortiger Prüfung auf Vollständigkeit und Digitalisierung wurden die Unterlagen an das Büro für Tragwerkplanung weitergeleitet mit der Aufgabenstellung:

- I. die Auswirkungen auf die Tragfähigkeit durch Verschiebung der Fenster nach außen und
- II. die geplanten Betonüberdeckungen der Bewehrung zur Beurteilung des konstruktiven

Brandschutzes gemäß heutigen Anforderungen als Ergänzung zu den bereits erfolgten örtlichen Untersuchungen der Bauteile

zu untersuchen.

a) Fassadensanierung und Energiestandard

Dieser Punkt bezieht sich auf folgenden Auszug aus dem Prüfbericht des RPA:

Folgende Risiken sind nach Auffassung des RPA besonders zu erwähnen:

- *Unsichere Statik aufgrund erheblicher zusätzlicher Belastung der Fassade (statische Unterlagen des Bestandsgebäudes sind nicht auffindbar)*
- *Abweichung von der EnEV 2014 (bauaufsichtlich nicht abgestimmt)*

Bei der bisherigen Planung wurde ausgehend von dem anfänglich angenommenen Denkmalschutz und den nicht vorhandenen statischen Unterlagen versucht, das Gebäude durch das Beibehalten der Fensterposition und der Ausgestaltung der Außendämmung nicht mehr als nötig zu verändern. Aufgrund der vorhandenen Fassadenstruktur war eine Berechnung nach EnEV nicht möglich, aber der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 erfüllt.

Zwischenzeitlich ist seitens des Amtes für Denkmalschutz und Denkmalpflege nicht mehr beabsichtigt, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen und die Statikunterlagen liegen vor.

Die Prüfung der statischen Pläne und Berechnungen durch das Ingenieurbüro für Tragwerkplanung hat ergeben, dass trotz knapper Bemessung nur in Teilen des 5. OG die Tragfähigkeit nicht ausreicht, um neue Fenster und ein Wärmedämmverbundsystem aufzunehmen. Dabei ist es nicht relevant, ob die neuen, schwereren Fenster an derselben Stelle verbleiben oder ganz nach außen geschoben werden. Eine Verschiebung der Fenster nach außen bedeutet, dass im 05. OG auf einer Länge von ca. 56 m entlang der Fassade auf einer Breite von ca. 3,40 m Verstärkungsmaßnahmen auf der Rohdecke erfolgen müssen und der Estrich ausgetauscht werden muss. Die Mehrkosten für beide Maßnahmen betragen rund 75.000 € und sind im Risikozuschlag, der ja auch das Risiko der aufgrund der nicht aufgefundenen statischen Unterlagen zu erwartenden zusätzlichen Maßnahmen enthält, enthalten.

Sofern Bauteile energetisch ertüchtigt werden sollen, gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung, Anlage 3 (Bauteilverfahren). Durch die Verschiebung der Fenster nach außen, eine Außendämmung der Wände von 14 cm (WLG 035) bzw. 16 cm (WLG040), eine Dachdämmung von 20 cm sowie eine Perimeter Dämmung der Kellerwände bis 1 m in das Erdreich von 14 cm **werden die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt**, so dass eine Endenergieeinsparung von ca. 49 % gegenüber ursprünglich erwarteten 36 % erreicht werden kann. Dies macht beim heutigen Energiepreis eine zusätzliche Einsparung von ca. 20.000 €/a (dann insgesamt ca. 44.000 €/a) aus. Die Einsparung ist hier nicht linear, da für die ersten 300 kW/a ein relativ hoher Grundpreis zu zahlen ist, darüber hinaus werden derzeit ca. 900 kW/a verbraucht, bei einer Einsparung von insg. 49% aber nur noch ca. 300kW/a.

Für die Umsetzung der o.g. Maßnahmen entstehen unter Berücksichtigung von Minderkosten reine Mehrkosten von ca. 30.000 €, die auch durch den Risikozuschlag abgedeckt sind.

b) Brandschutzqualität

Dieser Punkt bezieht sich auf folgenden Auszug aus dem Prüfbericht des RPA:

- *Brandschutzqualität tragender Bauteile (lediglich Stichprobenhaft im Tiefkeller und im 5. OG untersucht)*

Für die Bewertung des konstruktiven Brandschutzes wurden die Bewehrungspläne durch das Ing.-Büro für Tragwerkplanung geprüft. Auf insgesamt ca. 2.500 m² Betonflächen - hauptsächlich Decken - reicht der vorhandene, konstruktive Brandschutz nicht aus. Für die F-90-Ertüchtigung entstehen Kosten von ca. 200.000 €, die ebenfalls im Risikozuschlag enthalten sind.

c) Rettungswege

Dieser Punkt bezieht sich auf folgenden Auszug aus dem Prüfbericht des RPA:
 - *Unsichere 2. Rettungsweg-Situation (Hochhaus, bauaufsichtliche Abstimmung offen)*

Bei der Bearbeitung des Planungsauftrags war aufgefallen, dass der oberste Fußboden 22,40 m über der Geländeoberfläche liegt und somit gemäß der heute geltenden Hochhausrichtlinie als Hochhaus (über 22,00 m) einzustufen wäre. Für einen heutigen Neubau würde dies bedeuten, dass der 2. Rettungsweg nicht mehr mit den Mitteln der Feuerwehr gewährleistet werden kann, sondern baulich hergestellt werden muss.

Für das Gebäude der Zentralbibliothek ist in der Baugenehmigung von 1974 für den 2. Rettungsweg festgeschrieben, dass die Personenrettung aus dem 05. und 06. OG über eine Feuerwehrleiter geregelt ist. Um dieses abzusichern wurde durch die Feuerwehr eine Anleiterprobe durchgeführt, die von dort schriftlich positiv bewertet wurde. Am 07.01.2015 stimmte das Bauaufsichtsamt der Stellungnahme der Berufsfeuerwehr zu unter der Voraussetzung, dass maximal 20 Personen je Etage auf diese Rettung angewiesen sind. Im 06. OG arbeiten zurzeit 9 und im 05. OG 11 Personen.

Somit muss kein 2. baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

d) Heizleitungen

Dieser Punkt bezieht sich auf folgenden Auszug aus dem Prüfbericht des RPA:
 - *Nicht vollständig geplante Erneuerung der Heizstränge*

Im Jahr 2008 wurde bereits die Heizzentrale ausgetauscht. Die Planung und Bauleitung dafür wurde von demselben Ingenieur-Büro ausgeführt, das auch die hier zugrundeliegende TGA-Planung erstellt hat. Laut Aussage des Ingenieur-Büros wurden 2008 im Rahmen der Anschlussarbeiten an das vorhandene Leitungsnetz die Rohre als einwandfrei eingestuft. Es wurden keine Ablagerungen gefunden und das Material (ca. von 1979) war in sehr gutem Zustand.

Bei der stichprobenhaften Kontrolle 2014 wurde die Rohrqualität nochmals überprüft, indem an einer repräsentativen Stelle ein Teil einer Leitung herausgesägt wurde. Das Ergebnis entsprach dem Zustand, der 2008 im Bereich der Heizzentrale vorgefunden wurde.

Der komplette Austausch der Heizungsrohre kostet laut Angabe des Fachplaners netto ca. 380.000 € (brutto 452.200 €)

Der erforderliche zusätzliche Zeitaufwand für Abbruch und Montage wird mit ca. 4 Wochen pro Etage eingeschätzt. Bei wirtschaftlicher Zeitplanung ist mit einer Verlängerung der Gesamt-Bauzeit von ca. sechs Monaten zu rechnen, die eine Verlängerung der Auslagerungen und somit zusätzliche Mehrkosten bedeuten:

Auslagerung der Magazinbestände in externe Archive: 33.300 € brutto,
 Auslagerung des Personals in Container: 157.100 € brutto.

Die Gesamtkosten belaufen sich bei vollständigem Austausch der Heizleitungen somit auf zusätzlich 642.600 € brutto.

Seitens der Fachplanung bestehen keine ausreichenden Gründe für das vollständige Austauschen der Heizungsleitungen. Bei der Sanierung der benachbarten Volkshochschule werden die Heizungsleitungen aus dem Jahr 1962 aufgrund positiver Untersuchungsergebnisse ebenfalls nicht ausgetauscht.

B - Fragen aus dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft (Nummerierung wird fortgesetzt)

Frage 5:

SB Weber fragt nach, wie die Zugänglichkeit der Medien während der Maßnahme gewährleistet werde.

Die Medien der Magazine 3 a und b werden für die gesamte Dauer der Bauzeit in einem externen Archiv untergebracht. Dabei handelt es sich um Medien, die zum Grundbestand einer Zentralbibliothek dieser Größe gehören, aber nicht täglich angefragt werden. Das Volumen dieser Magazine reicht aus, um die Medien von je zwei Etagen aufzunehmen. Während der Sanierung können weniger gefragte Medien und Präsenzbestände per Computer von Zuhause aus oder in der Bibliothek bestellt und zeitnah abgeholt werden.

Frage 6:

SB Kirchmeyer merkt an, dass bei dem veranschlagten Quadratmeterpreis womöglich ein Neubau günstiger wäre.

Siehe Antwort zu A Frage 1 a)

Frage 7:

SE Kuschewski gibt zu bedenken, dass die statischen Eingriffe in die Fassade möglicherweise eine statische Nachberechnung des gesamten Projektes notwendig machen, welche ggf. zu weiteren Kosten führen könnte.

Die Statikunterlagen wurden zwischenzeitlich durch ein Büro für Tragwerksplanung ausgewertet. In einem kleinen Teilbereich sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in die Planung intergriert werden (siehe Antwort zu Frage 4).

Frage 8:

a) SE Dr. Beese fragt nach, ob es möglich sei, in die Verwaltungsantwort zum Fragenkatalog aus dem Kulturausschuss auch einen Kostenvergleich zwischen Generalsanierung, Neubau an einem anderen Ort und Neubau am gleichen Ort einzufügen.

Siehe Antwort zu A Frage 1 a)

b) Weiterhin bittet er um Auskunft, welche Maßnahmen mit welchen Kosten ggf. noch an dem Bestandsgebäude ergriffen werden müssten, sofern es eine Entscheidung zugunsten eines Neubaus geben sollte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Maßnahmen wie bisher in den Kosten der Bauunterhaltung von derzeit ca. 400.000 €/Jahr enthalten sind (zzgl. Bauindexsteigerung). Weitere pflichtige Maßnahmen, wie beispielsweise Brandschutz oder kurzfristig auftretender Reparaturbedarf lassen sich nicht beziffern.

Frage 9:

SE Tempel vermisst eine Angabe zu den finanziellen Auswirkungen der in der Beschlussvorlage angeführten Alternative. Frau Rinnenburger kündigt an, diese Angaben nachzuliefern.

Da der Rat der Verwaltung am 18.12.2012 einen Planungsauftrag mit Grundlagenermittlung und Vorwurfsplanung für eine Generalsanierung erteilte und die Alternative von der Verwaltung für unwirtschaftlich angesehen wird, wurde diese neue Thematik bislang nicht näher untersucht. Innerhalb kurzer Zeit lassen sich keine belastbaren finanziellen Prognosen erstellen.

Auslöser für die vorliegende Vorplanung waren die immer akuter werdenden Brandschutzmängel, von denen die dringendsten zwischenzeitlich durch die Objektbetreuung beseitigt wurden. Die bestehende Brandschutzalarmierung wurde instandgesetzt und es wurden flächendeckend Brandschutzklappen eingebaut. Diese Lösung entspricht zurzeit zwar dem ursprünglichen Konzept, erfüllt aber bei weitem nicht die heutigen Anforderungen. Veraltete Brandschutzalarmierung und Rauschschutztüren sowie fast 40 Jahre alte Elektroleitungen stellen im Hinblick auf die nächsten 20 Jahre ein erhöhtes Risiko dar und sollten vom Grundsatz her am besten sofort komplett erneuert werden. Zusätzlich sind die Anforderungen an das Datensystem in den letzten Jahren rasant gestiegen und werden momentan nach Bedarf ergänzt.

Es wurde ein Konzept entwickelt, bei dem jeweils zwei Etagen gleichzeitig bearbeitet werden. Beginnend mit der Erstellung eines neuen senkrechten Schachtsystems über alle Etagen und neuer kleiner Technikräume müssen in allen Etagen nach und nach alle Regale und Abhangdecken entfernt werden.

Die vorhandenen Teppichböden sind ebenfalls fast 40 Jahre alt und stellenweise geflickt, beschädigt und verunreinigt, so dass es keinen Sinn ergibt diese zu erhalten.

Die Deckenunterseiten werden freigeräumt von allen Elektro- und Datenleitungen und Dämmungen. Die Lüftungskanäle und die Heizungsleitungen bleiben erhalten. Die Abhangdecken bestehen aus einem feinen Aluminiumgitter und sind durch Revisionsarbeiten zum Teil stark verbogen. Hier ist ein Austausch vorgesehen.

Das sukzessive Freiräumen der Etagen kostet 1,85 Mio. € brutto. Um Synergien zu schaffen sollen bei freigeräumten Etagen auch die undichten, thermisch nicht getrennten Fenster und der zum Teil defekte Sonnenschutz ausgetauscht werden. Der Sonnenschutz ist dringend auszutauschen, da es für dieses System keine Ersatzteile mehr gibt und einzelne Räume im Bürotrakt schon jetzt zeitweise überhitzt sind. Wenn Fenster ausgetauscht werden, ist es bauphysikalisch geboten auch die Fassade zu dämmen.

Das undichte Dach muss dringend erneuert werden. Eine teilweise Erneuerung ist nicht zielführend, da sie neue Beschädigungen bei der Ausführung der Arbeiten nach sich führen könnte. Eine fachgerechte Erneuerung nach heutigen Regeln der Technik bedeutet eine Dachranderhöhung von ca. 30 cm. Da die bestehenden Dachränder teilweise an Fenster grenzen, müssen auch diese ausgetauscht werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist es unter den Aspekten der Vielzahl der dringenden Maßnahmen, der Komplexität der Zusammenhänge, der Sanierung im laufenden Betrieb, den damit verbundenen hohen Auslagerungskosten und Unannehmlichkeiten nicht zielführend einzelne Maßnahmen herauslösen. Auf lange Sicht würde dies zu Mehrkosten und Belastung der Nutzer und Mitarbeiter führen.

Frage 10:

Unter Bezugnahme auf die Möglichkeiten der Dämmung fragt RM Brust an, ob es technisch machbar sei, die Fenster ganz nach außen auf die äußere Betonkante zu setzen, damit die Dämmung kleiner ausfallen könnte.

siehe hierzu auch Frage 4 a)

Die erforderliche Dämmstoffdicke kann durch die Position der Fensterebene nicht reduziert werden.

Frage 11:

SE Kuschewski plädiert im Sinne der Energieeffizienz für eine Stahl-Glas-Konstruktion.

Die Frage erschließt sich in der konstruktiven Konsequenz für die Fassadengestaltung nicht. Sofern hiermit eine Vorhangfassade als Pfosten-Riegel-Konstruktion für die Zentralbibliothek gemeint ist, wäre hiermit gleichwohl ein erheblicher Eingriff in das äußere Erscheinungsbild gegeben. Für Vorhangfassaden definiert die EnEV nach Tabelle 1 der Anlage 3 eine Anforderung $U \leq 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, damit energetisch keine sehr gute Basis im Vergleich zur separierten Fensterebene und ergänzenden Dämmung der opaken Bauteile.

Während der Vorentwurfsplanung wurden diverse Alternativen untersucht, das vorliegende Konzept ist das wirtschaftlichste.

C - Anfrage AN/0171/2015 der Fraktion Die Linke (Nummerierung wird fortgesetzt)

Frage 12:

Zu welchen der geplanten Maßnahmen bei der Sanierung der Stadtbibliothek ist die Stadt (etwa aus Brandschutzgründen) verpflichtet, welche sind sachlich zwingend geboten und welche (etwa das Ausmaß der energetischen Verbesserung) sind freiwillig?

Siehe Antwort zu B Frage 9

Frage 13:

Was sind die sachlichen Gründe für die freiwilligen Maßnahmen?

Siehe Antwort zu B Frage 9

Frage 14:

Wie hoch sind die Kosten der freiwilligen Maßnahmen, welche Einsparungen für den laufenden Betrieb sind mit ihnen jeweils verbunden und in welcher Höhe ermöglicht die Durchführung dieser Maßnahmen die Beantragung von Fördermitteln des Landes bzw. Bundes?

Siehe Antwort zu B Frage 9

Frage 15:

Eine vorübergehende Auslagerung der Stadtbibliothek in das Parkhaus Cäcilienstraße oder einen anderen geeigneten Ort würde eine Sanierung im laufenden Betrieb vermeiden. Welcher organisatorische Aufwand und welche Kosten wären hiermit verbunden?

Siehe Antwort zu A Frage 1

Frage 16:

Wie hoch wären die Kosten

a) für einen Neubau der Stadtbibliothek am Josef-Haubrich-Hof?

b) für einen Umbau des Parkhauses Cäcilienstraße als dauerhaften Bibliotheksstandort?

a) Siehe Antwort zu A Frage 1a

b) Siehe Antwort zu A Frage 2b