

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung der Zentralbibliothek der Stadtbibliothek Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln
Weiterplanungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom 18.12.2012 (3142/202)****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	10.03.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	16.03.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.03.2015
Finanzausschuss	23.03.2015
Rat	24.03.2015

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Vorentwurf und die Kostenschätzung für die **Generalsanierung** der Stadtbibliothek / Zentralbibliothek, d. h. sowohl die pflichtige, die nach den technischen Basisstandards zwingend notwendige wie auch die weitere, insbesondere energetische und zukunftsweisende Sanierung und beauftragt die Verwaltung mit der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung. Nach den Ergebnissen der Leistungsphasen 1 und 2 mit Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung und einer Kostenschätzung entstehen für diese Sanierung Baukosten in Höhe von ca. 31.435.500 €. Hinzu kommen Kosten für die Innenausstattung in Höhe von ca. 6.837.300 €.

Die Entwurfsplanung inklusive der Kostenberechnung (Leistungsphase 3) wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.859.400 € verursachen. Diese werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert; eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich. Für die innenarchitektonische Planung werden 2015 voraussichtlich Kosten in Höhe von 216.400 € anfallen, die aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren sind.

Eine erneute Beschlussvorlage zur Genehmigung der Bauausführung wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 auf Basis der dann vorliegenden Kostenberechnung voraussichtlich im II. Quartal 2016 vorgelegt.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt dann im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und Refinanzierung über die Miete. *Die jährlichen Einsparungen durch die Einhaltung des EnEV-2016-Standards erhöhen sich um 20.000 € auf dann 214.000 €. Für die Fläche im VHS-Gebäude, die während der Bauzeit genutzt werden soll, sind 41.300 €/a im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek bereit zu stellen.*

Darüber hinaus wären die Kosten der Ausstattung für die HHJ 2015 – 2020 einzuplanen, ebenso wie die entsprechenden jährlichen Aufwendungen zur bilanziellen Abschreibung der Ausstattungskosten.

Alternative:

Der Rat beschließt auf die Generalsanierung zu verzichten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei einer zeitlich nicht konzentrierten Gesamtbaumaßnahme unumgängliche Einzelmaßnahmen über alle Etagen im laufenden Betrieb und über lange Zeiträume durchgeführt werden müssen, um einen nachhaltig zumindest sicheren Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen. Mit den notwendigen Brandschutzmaßnahmen verbunden sind weitere unumgängliche Baumaßnahmen, die innerhalb des Gebäudes als jeweilige Einzelmaßnahmen zu Dauerbaustellen führen und den Betrieb über noch größere Zeiträume als bei einer Generalsanierung stark einschränken oder sogar unmöglich machen. Trotzdem wird im Ergebnis keine nachhaltige und den heutigen technischen Standards entsprechende Bibliothek entstehen und eine umfängliche auch energetische Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt anstehen, es sei denn man würde sich dann für einen Abriss und kompletten Neubau entscheiden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

siehe Anlage 10

<input type="checkbox"/>	Nein			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		
		Einrichtungskosten anteilig Hj 2018 - 2020	<u>5.425.600 €</u>	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		
		LPH 3 Ausstattung 2015	<u>216.400 €</u>	
		Ausstattung anteilig Hj 2016 - 2020	<u>1.195.300 €</u>	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):		ab Haushaltsjahr:	<u>2022</u>	
a)	Personalaufwendungen		_____ €	
b)	Sachaufwendungen etc. Miete		<u>1.590.600 €</u>	
c)	bilanzielle Abschreibungen Einrichtung ab 2018		<u>361.700 €</u>	
Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):		ab Haushaltsjahr:		
a)	Erträge		_____ €	
b)	Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €	
Einsparungen:		ab Haushaltsjahr:	<u>2022</u>	
a)	Personalaufwendungen		_____ €	
b)	Sachaufwendungen etc. Energiekosten		<u>194.000 €</u>	
Beginn, Dauer		_____		

Begründung:

Für das im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft stehende Gebäude der Zentralbibliothek, das nicht unter das Programm Kulturbauten fällt, besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1979 und hat auf Grund seines Alters und einer intensiven Nutzung einen hohen Abnutzungsgrad erreicht. Vor allem entspricht das Gebäude in keiner Weise mehr den heutigen sicherheitsrelevanten, technischen und energetischen Anforderungen, was sich in den laufenden Betriebskosten negativ niederschlägt.

Mit Ratsbeschluss 3142/2012 vom 18.12.2012 wurde der Gebäudewirtschaft der Planungsauftrag zur Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung sowie einer Kostenschätzung für die damals vorgeschlagene Alternative 2, der „**pflichtigen, synergetischen und weiteren, insbesondere energetischen, Sanierungsmaßnahmen** (im Folgenden **Generalsanierung**)“ der Stadtbibliothek / Zentralbibliothek erteilt. Die Planung orientierte sich gemäß dem Ratsbeschluss an drei optionalen Sanierungsstufen:

- | | |
|----------|---|
| Stufe 1: | pflichtige Teilsanierung |
| Stufe 2: | pflichtige und synergetische Teilsanierung |
| Stufe 3: | pflichtige, synergetische und weitere, insbesondere energetische, Sanierungsmaßnahmen (Generalsanierung). |

Die Stadtbibliothek Köln gehört mit ihrem aktuellen Angebot zu den elementaren und unverzichtbaren Infrastruktureinrichtungen der Stadtverwaltung. Sie ist die meistbesuchte Kultur- und Bildungseinrichtung der Stadt und ein wesentlicher Baustein des kulturellen wie auch des bildungspolitischen Angebotes. Ihre Akzeptanz wird bei den Bürgerinnen und Bürgern mit etwa 2,2 Millionen Besuchern jährlich und 2.500 bis 3.000 Besuchern täglich – allein in der Zentralbibliothek – dokumentiert. Damit wird die Bedeutung der Stadtbibliothek bei der Entwicklung Kölns zur „Wissensstadt Köln“ sehr deutlich.

Weil auf dieses zentrale Bildungsangebot während der langen Sanierungsdauer nicht verzichtet werden kann und eine Komplettauslagerung zu sehr erheblichen Mehrkosten führt, soll die Sanierung bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Dabei muss das Gebäude sukzessive etagenweise für insgesamt ca. drei bis vier Jahre geschlossen werden (Anlage 4) und die Bürgerinnen und Bürger werden mit erheblichen Einschränkungen rechnen müssen. Es ist deshalb im Sinne einer **nachhaltigen Investitionsentscheidung und eines wirtschaftlichen Handelns** unabdingbar, alle mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu verbinden und damit die Einschränkungen für die Bürgerinnen und Bürger auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Um die Unannehmlichkeiten für die Nutzer weiter zu mindern und das Gebäude nicht für vier Jahre komplett mit einem Gerüst zu verstellen, sollen Fenster und Sonnenschutz im Rahmen der Sanierung der jeweiligen Etage mittels Scherenbühne von außen getauscht werden. Erst nach drei Jahren wird dann die Fassade komplett für ca. ein Jahr eingerüstet, um das Gebäude von außen zu dämmen.

Bei einer zeitlichen Splittung der Sanierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass eine Sanierungszeit von mindestens zehn statt drei bis vier Jahren erforderlich wird. Dies ist neben der langen Beeinträchtigung für Bürgerinnen und Bürger zusätzlich mit einer erheblichen Steigerung der Auslagerungskosten verbunden, da wiederholt Containerkosten anfallen.

Die Recherchen haben ergeben, dass 1979 keine thermisch getrennten Fenster eingebaut wurden. Dies bedeutet, dass dieser Fenstertypus auch nicht annähernd dem heutigen technischen Standard entspricht und erhebliche Energieverluste entstehen. Insbesondere in langen und intensiven Heizperioden entstehen erhebliche Mehrkosten, da die erzeugte Wärme aufgrund der vollständig fehlenden Dämmung und der schlechten Fensterqualität verloren geht.

Umso wichtiger ist die Nachhaltigkeit einer energetischen Sanierung zu sehen. Bei künftig steigenden Energiekosten wird diese von noch größerer Bedeutung sein. Das bauphysikalische Gutachten, das der Vorlage beigelegt ist (Anlage 5), macht deutlich, dass eine Sanierung der Fensterbauteile, des Sonnenschutzes und der opaken (lichtundurchlässigen) Fassade mit Außendämmung den Heizenergiebedarf um 36% reduzieren wird. Aufgrund der konstruktiven Abhängigkeiten in Gesamtbetrachtung der Fassade ist eine Sanierung der Fensterbauteile, des Sonnenschutzes sowie der opaken (lichtundurchlässigen) Fassade mit einer Außendämmung in einer Sanierungsmaßnahme geboten, um die funktionalen, geometrischen, gestalterischen und anschluss-technischen Details sinnvoll in ein Gesamtkonzept zu integrieren (die Zentralbibliothek wurde 1979 als Sonderbau errichtet und hat damit den Status eines Unikats in der städtebaulichen Entwicklung erhalten).

In den Jahren 2010 bis 2013 liegt der Durchschnittsverbrauch bei 1.231.116 kWh/a. Wenn man davon 36 % Einsparung annimmt, so ergeben sich bei den aktuellen Fernwärmepreisen ca. 24.000 €/a Ersparnis. Dies kann als grober Richtwert angesehen werden, da genauere Werte nur durch Simulationsberechnungen erreicht werden können.

Durch die Optimierung der Anlagentechnik und die Verwendung von LED-Leuchtmitteln werden unter Zugrundelegung aktueller Strompreise ca. 140.000 €/Jahr eingespart. Bei der Variante „Eigennutzung“ der Photovoltaik-Anlage ergeben sich darüber hinaus Gesamteinnahmen in Höhe von 28.927,80 Euro für das erste Jahr. Einen erheblichen Anteil daran hat der Posten vermiedene Stromkosten, der von Jahr zu Jahr größer wird. Bei 3% Preissteigerung/Jahr ergeben sich 9 Jahre Amortisationszeit, bei 2% verlängert sich die Zeit auf 10 Jahre (Anlage 6).

Auch dieses Jahr ist es wieder sehr deutlich geworden, dass eine Dach- und Fassadensanierung unverzichtbar ist, da mehrfach in verschiedenen Etagen Wasser eingedrungen ist und zu Beschädigungen, Nutzungsminderung und Zusatzkosten geführt hat.

Den Bürgerinnen und Bürgern wäre es nicht verständlich zu machen, wenn nach langjährigen Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Einschränkungen nur für die pflichtigen Maßnahmen bereits nach wenigen Jahren erneute Sanierungen durchgeführt werden müssen, die mit weiteren Auslagerungen und Nutzungseinschränkungen verbunden sind. Diese Planung ist insbesondere nicht nachvollziehbar, da das Gebäude nach Abschluss der Teilsanierung dann über 40 Jahre alt sein wird und diese Sanierungsmaßnahmen bereits jetzt deutlich absehbar sind.

Somit umfasst der Beschlussvorschlag die Umsetzung aller pflichtigen, synergetischen und weiteren, insbesondere energetischen Sanierungsmaßnahmen. Dazu gehören:

- ⇒ Sicherheitstechnische Maßnahmen wie Brandschutz, Sicherheitstechnik, Sonnenschutz
- ⇒ Anpassung an technische Standards wie Versorgungsnetze, Decken, Beleuchtung, Innenausstattung (Wandanstrich, Bodenbelag), Heizleitungs- und Lüftungssystem, Austausch der Heizkörper und Sanitärgegenstände
- ⇒ Aufzugsanierung mit pflichtigem Ausbau eines behindertengerechten Aufzuges für die Öffentlichkeit
- ⇒ Erneuerung der Außenhautfenster und Außentüren
- ⇒ Außendämmung der Betonfassade und Dachsanierung mit Aufbau einer Photovoltaik-Anlage
- ⇒ Neumöblierung des internen und öffentlichen Bereichs
- ⇒ Sicherstellung des laufenden Betriebes durch zeitweise Auslagerung von Magazin und Personal, Verlagerung und Rückzug von Etagen

Kosten

In der Beschlussvorlage zur Aufnahme der Planung wurden die Kosten für die Generalsanierung aufgrund einer groben Kostenannahme mit rd. 15.800.000 € veranschlagt. Als Ergebnis der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung liegen sie jetzt bei 31.435.500 €. Die damalige Kostenannahme ging von einem pauschalen Kostenansatz über die Nutzfläche aus, allerdings wurden früher sanierte Bereiche aus dem Nutzflächenansatz heraus gerechnet. Da diese Maßnahmen jedoch teils bis zu 10 Jahre zurückliegen, und auch nur Teilleistungen umfassten, wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung auch diese Flächen bewertet.

Weitere Gründe für die Kostensteigerung sind:

- Die Beleuchtungsoptimierung mittels LED-Technik verursacht Mehrkosten von 1.324.470 €
- Die Kosten für die Auslagerung wurde in der Kostenannahme mit 55.000 € berücksichtigt. Der Auslagerung kommt eine Schlüsselrolle in der avisierten Sanierung im laufenden Betrieb zu. Daher wurde dieser Planungsaufgabe ein besonderes Augenmerk gewidmet. Die Kosten belaufen sich auf 1.850.300 €/brutto.
- Der Kostenansatz bezüglich der KG 700 (Baunebenkosten) beläuft sich mittlerweile auf 29 % gegenüber den im Planungsbeschluss angesetzten 20 %.
- Weitere Mehraufwendungen entstehen durch die zukunftsfähige Neuausrichtung der Elektro- und Nachrichtentechnik, hier insbesondere der Datentechnik.
- Darüber hinaus schlägt die allgemeine Baupreissteigerung (in den vergangenen fünf Jahren betrug sie im Schnitt ca. 2,2 % pro Jahr - s. Anlage 7) seit dem Beschluss im Jahr 2012 zu Buche.

Daher wurde die zu erwartende weitere **Steigerung des Baupreisindex** im Hinblick auf die Fertigstellung 2020 mit eingerechnet (s. Seite 2 der Anlage 1).

Zusätzlich wurde ein **Risikozuschlag** i. H. v. 4 % der Baukosten, somit 1.120.000 € zusätzlich in Ansatz gebracht, unter anderem zur Abdeckung folgender Risiken:

- Konstruktiver Brandschutz: Im 05. OG und im Tiefkeller wurden repräsentative Untersuchungen der Betonüberdeckung der tragenden Bauteile vorgenommen. Mit einer einzigen Ausnahme bei einer Stütze im Tiefkeller werden die heutigen Brandschutzanforderungen erreicht. Sollten sich bei laufenden Arbeiten neue Erkenntnisse durch Freilegen von Bauteilen und

Herstellen von Durchbrüchen für die neuen Steigestränge ergeben, müssen diese im Bedarfsfall brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

- Bauabschnitte: Die Baustelle ist in 5 Bauphasen im laufenden Betrieb über eine Gesamtbauphase von fast 4 Jahren aufgeteilt. Es können zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbare Unterbrechungen z.B. durch Insolvenzen entstehen.
- Statik: Die statischen Berechnungen waren trotz intensivster Recherche bis zur Beendigung dieser Ausarbeitung nicht mehr auffindbar. Die Machbarkeit der Positionierung und Größe der neuen erforderlichen Durchbrüche wurde durch den Statiker ohne nähere Untersuchungen aufgrund seiner Erfahrung und seines Fachwissens abgeschätzt. Die Mehrbelastung durch die neuen Fenster wurde bisher nicht näher untersucht. Sofern nicht doch noch statische Unterlagen aufzufinden sind, wird in Anbetracht des großen Fensteranteils von ca. 40% an der Gesamtaußenwandfläche empfohlen, in der LPH 3 mittels gezielter Untersuchungen und Berechnungen zu gewährleisten, dass keine statische Überlastung entsteht. Es können somit zusätzliche Kosten für Verstärkungsmaßnahmen entstehen.

Ergänzend zu den bisherigen Planungen werden jetzt die Aufwendungen für die Ausstattung der internen und öffentlichen Bereiche einbezogen, da es sich größtenteils um die inzwischen stark abgenutzte, defekte oder technisch veraltete Erstausrüstung von 1979 handelt. Außerdem ist eine konzeptionelle Neuausrichtung der Bibliotheksräume nach fast 40 Jahren und bei deutlich gestiegenem Besucheraufkommen mit längerer Verweildauer unumgänglich. Als Randeffekt ist zu erwähnen, dass der tatsächliche Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bei dieser mit starken Einschränkungen verbundenen, langjährigen Sanierungsmaßnahme nur durch unmittelbar sichtbare Erneuerungen und Verbesserungen erkennbar wird. Die Kosten hierfür betragen nach derzeitiger Schätzung ca. 6.837.300 € (Anlage 8), hierin ist ebenfalls die zu erwartende Preissteigerung enthalten. Für 2015 ist ein Wettbewerb geplant, so dass die benötigten Mittel zum Baubeschluss konkretisiert werden können.

Bei der Kostenermittlung wurden auch bereits die Auslagerungskosten für den gesamten in den Kellergeschossen gelagerten Magazinbestand und auch sukzessive aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Kosten für die Umzüge der einzelnen Etagen einbezogen. Die Auslagerung ist erforderlich, weil die Sanierung vertikal über jeweils zwei Etagen gleichzeitig durchgeführt wird. Zur Veranschaulichung ist der Bauphasenplan beigelegt (Anlage 4). Während der Bauphasen müssen alle Etagen nach und nach vollständig geräumt werden. Eine ausreichende Ausweichkapazität steht im Haus nicht zur Verfügung. Daher müssen Verwaltung, Poststelle und Medienrückgabe während der Sanierung der jeweiligen Bereiche zeitweise ausgelagert werden. Dafür sind Container eingeplant, die in dem Bereich zwischen der Zentralbibliothek und dem Rautenstrauch-Joest-Museum (auf der Decke des Parkhauses) in ausreichender Menge platziert werden können.

Um die Einschränkungen für die Bibliothekskundinnen und -kunden so gering wie möglich zu halten, werden die Medien der jeweils geschlossenen Etagen im Magazinbereich im Keller platziert. Sie können über den Computerkatalog recherchiert und jederzeit geholt und ausgeliehen werden. Dies hat den Vorteil, dass diese Medien nicht außer Haus eingelagert werden müssen und dann nicht zugänglich wären. Dafür wird einmalig der jetzige Magazinbestand, der naturgemäß eine geringere Nutzung erfährt, während der gesamten Bauphase ausgelagert. Dies ist die kostengünstigste und kundenfreundlichste Lösung.

Die Sanierung dauert ca. vier Jahre – mit dem voraussichtlichen Beginn im März 2017 bis zum Abschluss im Februar 2021, wobei nach den Erfahrungen bei anderen Sanierungsprojekten Bauverzögerungen nicht ausgeschlossen werden können, die den Auslagerungszeitraum und damit auch die Einschränkungen und Belästigungen für die Bürgerinnen und Bürger noch vergrößern.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Vorentwurfsplanung unter RPA-Nr. KOS2014/685 geprüft. Die Prüfung sowie die Stellungnahme hierzu sind als Anlage 3 beigelegt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen des Beschlusses

siehe Anlage 10

Die auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung nach Abschluss der Leistungsphase 2 ermittelten Baukosten werden im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung des Modernisierungsanteils¹ i. H. v. 46 % also 14.460.300 € ist die ab Fertigstellung der Maßnahme 2021 entsprechende Mehrbelastung an Mieten i. H. v. ~~1.590.600 €~~ im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek bereit zu stellen. Dieser Mehrbelastung stehen aber durch die energetischen Maßnahmen sowie die Erneuerung der Beleuchtungssysteme Energieeinsparungen in Höhe von ca. 194.000 €/Jahr bei den Betriebskosten gegenüber.

Die investiven Kosten für die vorgesehene Ausstattung belaufen sich auf 5.425.600 € brutto, die erforderliche Mittelbereitstellung erfolgt sukzessive nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 2018 - 2020 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0418-Stadtbibliothek, Auszahlungen für Erwerb v. beweglichem Anlagevermögen. Die bilanziellen Abschreibungen erfolgen entsprechend den Beschaffungszeiträumen in den Haushaltsjahren 2018 ff im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek. Darüber hinaus ist die Finanzierung der Baunebenkosten (Kosten der Planung / Baubetreuung für die Ausstattung) in Höhe von 1.411.700 € im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek für die Haushaltsjahre 2015 – 2020 bereit zu stellen.

In der Baubeschlussvorlage werden nach Abschluss der Leistungsphase 3 mit der dann vorliegenden Kostenberechnung im I. Quartal 2016 konkretisierte Werte vorgelegt.

Änderungen im Beschlusstext:

- Durch den späteren Weiterplanungsbeschluss wird der Baubeschluss nach Leistungsphase 3 voraussichtlich erst im II. Quartal 2016 zu erwarten sein.
- Wie in Anlage 10 erläutert, sind die Auswirkung der Generalinstandsetzung auf den zum 01.01.2015 eingeführten Flächenverrechnungspreis nicht darstellbar, die jährliche Energieeinsparung erhöht sich durch EnEV 2016 und es fällt Miete für zusätzliche Flächen im VHS-Gebäude an.

¹ Die Differenzierung ist in § 559 BGB festgelegt, wonach Maßnahmen, die über eine reine Instandhaltung im Sinne eines Ersatzes hinausgehen, also „den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (Modernisierung)“, zu einer Mieterhöhung von jährlich 11% der für die Maßnahme aufgewendeten Kosten berechtigen.