

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Eifelwall, Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv
Baubeschluss****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Kulturbauten	20.04.2015
Ausschuss Kunst und Kultur	28.04.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	30.04.2015
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	30.04.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.05.2015
Finanzausschuss	11.05.2015
Rat	12.05.2015

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv auf dem Grundstück Eifelwall **inklusive eines Risikozuschlages in Höhe von 10 % (= 7.597.900 Euro)** der Kosten lt. Kostenberechnung, so dass die Gesamtkosten bei brutto ca. **90.142.600 €** (Baukosten 83.576.600 und Einrichtung 6.566.000 €) liegen und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Alternative

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv auf dem Grundstück Eifelwall mit Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. **82.544.700 €** (Baukosten 75.978.700 und Einrichtung 6.566.000 €) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	Einrichtung	6.566.000 €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	<u>2019</u>
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	Miete / Spartenverrechnungspreis	<u>2.752.700 €</u>
	Betriebskosten	<u>1.436.800 €</u>
c) bilanzielle Abschreibungen		437.700 €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

Einsparungen:	ab Haushaltsjahr:	
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	Miete / Spartenverrechnungspreis	<u>2.690.100 €</u>
	Betriebskosten	<u>557.300 €</u>

Beginn, Dauer _____

Begründung

Am 18.07.2013 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Flächenstudie für den Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv ohne Kunst- und Museumsbibliothek auf dem Grundstück Eifelwall die Entwurfsplanung zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die geschätzten Gesamtbaukosten wurden auf ca. 76,3 Mio. € geschätzt, zuzüglich ca. 6.566.000 € für die erforderliche Einrichtung.

Das Historische Archiv und das Rheinische Bildarchiv sollen am Standort Eifelwall (Ecke Eifelwall / Luxemburger Straße) in dem Neubau baulich zusammengeführt werden, der sich der Öffentlichkeit als eine bürgernahe Einrichtung einladend präsentiert. Nach der temporären Unterbringung des Archivs am Heumarkt 14 und im Restaurierungs- und Digitalisierungszentrum in Köln Lind soll am neuen Standort 'Eifelwall' an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Innerem Grüngürtel ein hochmodernes und sicheres Kommunalarchiv entstehen. Zusammen mit dem Rheinischen Bildarchiv soll gleichzeitig ein kulturelles 'Schatzhaus' errichtet werden.

Entstehen soll ein einladendes, offenes und gleichzeitig hochfunktionales Haus, das sowohl den Fachwissenschaftler als auch den Studenten und den interessierten Kölner Bürger wie auch die Kunden des Bildarchivs anspricht und dabei gleichzeitig strengste konservatorische Erfordernisse mit Energieeffizienz und möglichst geringen Betriebskosten vereint.

In dieser Spezialimmobilie müssen hohe raumklimatische Anforderungen sowohl für die Magazine als auch für alle anderen Räume, in denen mit Archivgut, historischem oder aktuellem digitalen Fotomaterial gearbeitet wird, erfüllt werden. Für das Gebäude wurde daher - basierend auf Wirtschaftlich-

keitsuntersuchungen - ein eigenes Energiekonzept erarbeitet (Anlage 2).

Im Interesse der künftigen Nutzer und Mitarbeiter werden an die Funktionalitäten des Neubaus höchste Anforderungen gestellt. Unter baulichen Gesichtspunkten liegt der Schwerpunkt in der sicheren Langzeitaufbewahrung, Sicherung und Restaurierung der Archivalien sowie in der Unterstützung komplexer fototechnischer Arbeitsabläufe und in der Nutzung von Archivalien und Fotografien in einem Lesesaal.

Der Neubau bietet für die beiden Kultureinrichtungen durch die gemeinsame Nutzungsmöglichkeit öffentlicher und nicht öffentlicher Flächen vielfältige Synergien in baulichen und technischen Bereichen, wie z.B. in den Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen, den Garderoben und Lager- und Technikflächen und der gemeinsamen Nutzung von Anlieferung und sonstigen Verkehrsflächen.

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) wurde Ende November 2014 abgeschlossen. Die darauf basierende Kostenberechnung schließt inklusive der prognostizierten Baupreissteigerung i. H. v. 3.273.350 € mit Gesamtkosten i. H. v. 75.978.700 € ab. Hierin sind die erforderlichen Rollregalanlagen enthalten. Das Rechnungsprüfungsamt hat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung geprüft und die Kosten anerkannt. Der Prüfbericht sowie die Stellungnahme hierzu sind in Anlage 3 beigelegt.

Risikozuschlag

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen **Risikozuschlag in Höhe von 10 %** der Kosten laut Kostenberechnung, somit **7.597.900 €** einzukalkulieren, so dass die Gesamtkosten bei brutto ca. 90.142.600 € liegen. Die Kostenberechnung beinhaltet den Baupreisindex, jedoch weder Kostenrisiken noch Unwägbarkeiten, die in diesem Projektstadium nicht auszuschließen sind (z.B. Baugrund, Witterung, Vergaberisiken etc.). In der Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenberechnung besteht systembedingt noch eine Kostenunsicherheit. Per Definition der HOAI ist die Entwurfsplanung eine „System- und Integrationsplanung“, die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erfolgt erst in der Ausführungsplanung. Eine Kostentoleranz bis plus/minus 20% ist in diesem Stadium üblich. Der Projektsteuerer hat hierzu eine Bewertung mit detaillierter Auflistung der möglichen Risiken erstellt (Anlage 5) und empfiehlt eine Risikoreserve von 10% vorzusehen, da die Steigerung des Baupreisindex bereits in den Gesamtkosten berücksichtigt ist und aufgrund der besonderen Anforderungen zur Klimasicherheit die Planung in Teilen eine über die Entwurfsplanung hinausgehende Tiefe hat. Die Erfahrung aus anderen Großprojekten, wie z. B. der Sanierung der Bühnen zeigt, dass ein solcher Zuschlag sinnvoll ist.

Finanzierung

Miete / Spartenverrechnungspreis

Die Planungs- und Baukosten werden im Wirtschaftsplan 2015 ff der Gebäudewirtschaft berücksichtigt. Zur Refinanzierung der investiven Baukosten werden die zusätzlichen Mietkosten im städtischen Haushalt bereitgestellt. Mit Wirkung vom 01.01.2015 wurde statt der bisherigen kalkulatorischen Miete der Spartenverrechnungspreis zwischen Kernverwaltung und Gebäudewirtschaft verwaltungsweit umgesetzt. Für 2015 erfolgte auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 der Gebäudewirtschaft eine Zurechnung der Erträge und Aufwendungen entsprechend der Objektzuordnung zur jeweiligen Sparte. In der Planung für 2015 sind Preissteigerungen, soweit erforderlich, berücksichtigt. Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/m²) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der unter Berücksichtigung von Preissteigerungen geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Flächen.

Der Spartenverrechnungspreis für Verwaltungsgebäude beträgt 12,88 €/m² auf der Basis des Jahres 2015. Ab Fertigstellung der Maßnahme wären demnach

	4
für das Historische Archiv	2.465.000 €/a
für das Rheinische Bildarchiv	<u>287.700 €/a</u>
Gesamt	2.752.700 €/a

zu zahlen. Eine Aussage über die tatsächliche Belastung im Jahr 2019 kann derzeit aber nicht getroffen werden, da diese wiederum auf dem Jahresabschluss 2017 sowie den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht.

Die Veranschlagung erfolgt - voraussichtlich ab 2019 -

- für das Historische Archiv im Teilergebnisplan 0412 Historisches Archiv, Teilplanzeile 16 – sonstige ordentliche Aufwendungen und
- für das Rheinische Bildarchiv im Teilergebnisplan 0409 Kunst- und Museumsbibliothek / Rheinisches Bildarchiv, Teilplanzeile 16 – sonstige ordentliche Aufwendungen.

Ab Einzug entfällt die derzeit gezahlte Miete i. H. v.

für das Historische Archiv	2.543.000 €/a
für das Rheinische Bildarchiv	<u>147.100 €/a</u>
Gesamt	2.690.100 €/a

Betriebskosten

Die Betriebskosten für das erste Jahr nach der Inbetriebnahme werden auf ca.

für das Historische Archiv	1.286.600 €/a
für das Rheinische Bildarchiv	<u>150.200 €/a</u>
Gesamt	1.436.800 €/a

kalkuliert. Ab dem zweiten Betriebsjahr unterliegen die Energiekosten einer Preissteigerung von 3% p.a., die übrigen Betriebskosten von 2% p.a.

Die Veranschlagung erfolgt - voraussichtlich ab 2019 -

- für das Historische Archiv im Teilergebnisplan 0412 Historisches Archiv, Teilplanzeile 16 – sonstige ordentliche Aufwendungen und
- für das Rheinische Bildarchiv im Teilergebnisplan 0409 Kunst- und Museumsbibliothek / Rheinisches Bildarchiv, Teilplanzeile 16 – sonstige ordentliche Aufwendungen.

Die derzeit gezahlten Betriebskosten entfallen dann:

für das Historische Archiv	550.000 €/a
für das Rheinische Bildarchiv	<u>7.300 €/a</u>
Gesamt	557.300 €/a

Der relativ hohe Betriebskostenanteil für den Neubau ergibt sich aus der Tatsache, dass aufgrund der zu schützenden und zu erhaltenden Archivarien ein vollklimatisiertes Gebäude mit insgesamt neun Klimazonen und höchsten Anforderungen an die einzuhaltenden Klimatoleranzen erbaut wird. Außerdem ist der Neubau wesentlich größer als die derzeitigen Übergangslösungen.

Einrichtungskosten

Für die benötigte Neuausstattung sind - voraussichtlich ab 2019 -

- für das Historische Archiv 5.800.000 € im Teilfinanzplan 0412 Historisches Archiv, Teilfinanzplanzeile 9 - Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen und
- für das Rheinische Bildarchiv 766.000 € im Teilfinanzplan 0409 Kunst- und Museumsbibliothek /

Rheinisches Bildarchiv, Teilfinanzplanzeile 9 - Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

(Gesamt 6.566.000 €) zu veranschlagen.

Abschreibung der Ausstattung

Da es sich bei den Einrichtungsgegenständen um Anlagegüter verschiedenster Art handelt, wird zunächst von einer mittleren Abschreibungsdauer von 15 Jahren ausgegangen. Dies bedeutet, dass ab dem Haushaltsjahr 2019 Abschreibungen für die Neueinrichtung

- für das Historische Archiv von rund 386.700 €/a im Teilergebnisplan 0412 Historisches Archiv, Teilpanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen und
- für das Rheinische Bildarchiv von rund 51.100 €/a im Teilergebnisplan 0409 Kunst- und Museumsbibliothek / Rheinisches Bildarchiv, Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen

(Gesamt 437.700 €/a) zu veranschlagen sind.

Begründung zur Alternative:

Die Alternative verzichtet auf den Risikozuschlag, stellt dann aber ein höheres Risiko hinsichtlich der Einhaltung der genannten Kosten dar.

An den Modalitäten der Finanzierung ändert sich hierdurch nichts, da der oben angegebene Spartenverrechnungspreis auf der Grundlage des testierten Jahresabschlusses 2013 beruht und sich Veränderungen aufgrund höherer Investitionen erst im übernächsten Jahr auf den Verrechnungspreis der jeweiligen Sparte auswirken.

Dringlichkeitsbegründung

Die europaweite Ausschreibung der Baugrube kann erst nach Baubeschlussfassung erfolgen. Da nach aktuellem Zeitplan mit den Ausschachtungsarbeiten spätestens im Dezember 2015 begonnen werden soll, ist eine Beschlussfassung in der Ratssitzung am 12.05.2015 erforderlich. Aufgrund der erforderlichen Abstimmungen konnte die Vorlage nicht früher vorgelegt werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n)

Anlage 1 - Baubeschreibung

Anlage 2 - Energiecheckliste und -konzept

Anlage 3 - Prüfbericht RPA und Stellungnahme GW zum Prüfbericht

Anlage 4 - Erläuterung zum Spartenverrechnungspreis

Anlage 5 - Risikoübersicht