

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln;
Baubeschluss gemäß Weiterplanungsbeschluss vom 24.03.2015 (2781/2014) und
Ratsbeschluss vom 18.12.2012 (3142/2012)**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Kulturbauten	03.09.2018
Ausschuss Kunst und Kultur	11.09.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2018
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	17.09.2018
Finanzausschuss	24.09.2018
Rat	27.09.2018

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalsanierung der Zentralbibliothek und beauftragt die Verwaltung mit den Leistungsphasen (Lph.) 4 bis 9 gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Baukosten inklusive Inneneinrichtung betragen circa 48.750.000 Euro brutto.

Hinzu kommt ein separater Risikozuschlag von 9.155.000 Euro brutto.

Die abschließende Fertigstellung erfolgt Mitte 2024. Teile der Zentralbibliothek werden planmäßig aber schon früher fertiggestellt und genutzt.

Für die Dauer der Sanierung wird eine befristete Vollzeitstelle bewilligt. Die Stelle soll bei der Amtsleitung der Stadtbibliothek als Stabstelle angebunden werden. Die Stellenbewertung muss noch verwaltungsintern abgestimmt werden und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Für den Stellenmehrbedarf ist in 2019 mit Mehraufwendungen im Teilplan 0405-Kulturförderung, Teilplanzeile 11-Personalaufwendungen von rund 90.000 Euro zu rechnen und für die Jahre 2020 bis 2024 im Umfang von rund 450.000 Euro.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich - im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek, Teilplanzeile 16 sonstiger ordentlicher Aufwand - eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von 2.415.636 Euro (Anlage 1).

Die Finanzierung der notwendigen Ausstattung (unter anderem Mobiliar, Medientechnik und Leitsysteme) ist über den städtischen Haushalt abzubilden. Die Mittelbereitstellung (insgesamt 7.140.000 Euro brutto, zuzüglich 580.500 Euro brutto anteiliger Risikozuschlag, Anlage 2b) erfolgt sukzessive nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 2021 - 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0418-Stadtbibliothek, Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen. Nach dem Weiterplanungsbeschluss vom 24.03.2015 wurden bereits 6.837.300 Euro in den Haushalt eingeplant. Diese sind nicht mehr zusätzlich bereit zu stellen.

Die in der vorgenannten Summe enthaltenen anteiligen Baunebenkosten für die Inneneinrichtung (Kosten der Planung, Baubetreuung, Projektleitung und -steuerung) in Höhe von 1.276.000 Euro, beziehungsweise mit Baupreisindex 1.418.797 Euro brutto (Anlage 1), stehen somit im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek bereit.

Die bilanziellen Abschreibungen der Ausstattungskosten und anteiligen Baunebenkosten erfolgen entsprechend den Beschaffungszeiträumen in den Haushaltsjahren 2021 ff im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek.

Der Rat der Stadt Köln beschließt eine Sanierung im laufenden Betrieb gemäß dem beigelegten Bauablaufplan (Anlage 5).

Alternative:

Der Rat beschließt auf die Generalsanierung zu verzichten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei einer zeitlich nicht konzentrierten Gesamtbaumaßnahme die nachfolgend aufgeführten unumgänglichen Einzelmaßnahmen

- Ertüchtigung des Brandschutzes, Erweiterung der Brandmeldeanlage, Kabelabschottungen in den Wänden und Decken,
- energetische Sanierung von Fassade und Dach des Gebäudes,
- Sanierung und Anpassung der technischen Anlagen (wie Aufzug und Elektro) inklusive der Leitungsführung,
- Herstellung der Barrierefreiheit in den Sanitäranlagen und Einbau von Leitsystemen,
- Erneuerung des Bibliothekssystems,
- Erneuerung der abgenutzten Bausubstanz und der Einrichtung, sowie
- Entfernung gebundener Schadstoffe

im laufenden Betrieb und über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren durchgeführt werden müssen, um einen nachhaltig zumindest sicheren Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen.

Im Ergebnis wird trotz der durchzuführenden Einzelmaßnahmen keine nachhaltige und den heutigen technischen Standards entsprechende Bibliothek entstehen. Ebenso kann eine umfängliche energetische Sanierung nur zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Entsprechende Ausführungen werden in Varianten 1a bis 2b auf Seite 6 beschrieben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>6.186.563 Euro*</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>1.533.936 Euro*</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019

- a) Personalaufwendungen (befristet bis zum Ende der Sanierung) circa 90.000 Euro
- b) Sachaufwendungen etc. (zu Miete siehe Absatz 4 des Beschlussvorschlags)
- c) bilanzielle Abschreibungen (durchschnittlich nach Fertigstellung 10 Jahre) 618.656 Euro

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

- a) Erträge _____ Euro
- b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ Euro

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2024

- a) Personalaufwendungen _____ Euro
- b) Sachaufwendungen etc.
- c) Energie circa 250.000 Euro**

Beginn, Dauer _____

*= vergleiche Anlage 2b Kostenberechnung für die Ausstattung Seite 1: KG 600 (4.311.380 Euro netto) und KG 700 (1.071966 Euro netto) zuzüglich Mehrwertsteuer, Baupreisindex und anteiligem Risikozuschlag.

**= Die jährlichen Einsparungen durch die Einhaltung des EnEV-2016-Standards betragen 80 % beziehungsweise circa 250.000 Euro jährlich (Anlage 4b).

Begründung Bauvorhaben:

Am 24.03.2015 genehmigte der Rat nach den Ergebnissen der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung) Projektkosten in Höhe von insgesamt **38.272.800 Euro brutto**. Diese setzten sich zusammen aus Baukosten von 31.435.500 und der Innenausstattung in Höhe von 6.837.300 Euro (RPA-Nr. KOS 2014/1685).

Die zwischenzeitlich abgeschlossene Entwurfsplanung (Lph. 3) kommt in der Kostenberechnung (Stand: 15.12.2017, Anlagen 2a – 2c) zu folgendem Ergebnis: die Baukosten inklusive Inneneinrichtung betragen ca. **48.750.000 Euro brutto**.

Diese setzen sich zusammen aus Baukosten in Höhe von 41.610.000 Euro und der Innenausstattung in Höhe von 7.140.000 Euro. Hinzu kommt ein separater Risikozuschlag von 9.155.000 Euro brutto.

Die Baumaßnahme umfasst die Generalsanierung der Zentralbibliothek.

Diese umfasst eine brandschutztechnische und bauphysikalische Sanierung des Bestandgebäudes sowie die Neugestaltung der Fassaden und die Aufwertung der gesamten thermischen Hülle auf den zum Zeitpunkt des Planungsentwurfes gültigen Energiestandard (Energieeinsparverordnung EnEV 2016).

Der spezifische Primärenergiebedarf beträgt 32,7 % des Sollwertes nach EnEV 2016 und entspricht damit der Teil-Anforderung an ein KfW Effizienzhaus 40 (Referenzgebäude der Kreditanstalt für Wiederaufbau).

Zur wirtschaftlichen Optimierung der erforderlichen Maßnahmen wurden durch den Bauphysiker thermische Simulationen des Gebäudes vorgenommen. Dabei wurde ein reales Abbild des Gebäudes mit seiner konkreten Geometrie, seinem realen Standort sowie mit seinen tatsächlichen Verbrauchsdaten digital erzeugt, um möglichst realistische Werte zu prognostizieren, die mit dem standardisierten Wärmeschutz nachweisen nach EnEV nicht möglich sind. Mithilfe dieses Modells konnte auf eine Innendämmung komplett verzichtet und die Außendämmung auf 10 cm begrenzt werden.

Der Jahresheizwärmebedarf von 18,2 kWh/m² pro Jahr liegt 21 % über dem erforderlichen Wert von 15 kWh/m² pro Jahr für ein Passivhaus. Die Verbrauchswerte für Heizung, Strom, Wasser und Abwasser lassen sich von derzeit ca. 360.000 Euro/a um circa 250.000 Euro senken (siehe Anlage 4b). Zusätzlich ist mit einem Ertrag von circa 50.000 Euro durch die neue Photovoltaikanlage zu rechnen.

Die Dachflächen erhalten eine Terrasse sowie Dachbegrünung.

Die Gebäudetechnik wird in weiten Teilen vollständig erneuert und die bestehende Infrastruktur ertüchtigt. In diesem Zuge wird das Bestandsgebäude von allen vorgefundenen gebundenen Altlasten befreit.

Darüber hinaus werden die Verwaltungsbereiche, die Bibliotheksflächen und die Einrichtung, sowie die Sanitäranlagen zeitgemäß gestaltet und die Barrierefreiheit in allen Bereichen sichergestellt.

Die Baumaßnahme wird im laufenden Betrieb in drei Bauphasen durchgeführt (Anlage 5).

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen werden während der Bauphasen in zwei Containeranlagen entlang des Rautenstrauch-Joest-Museums und in der Peterstraße neben der Kaufhofverwaltung ausgelagert. Nicht bibliotheksspezifisches Personal kann gegebenenfalls auch anderweitig untergebracht werden.

Alternativ werden weiterhin Büroflächen in der Nähe zur Anmietung gesucht. Die gesamten Medien aus den Untergeschossen werden extern ausgelagert. Nach Sanierung der Untergeschosse werden alle Medien wieder eingeräumt. Eine Ausnahme bildet hierbei das Magazin 3, welches während der Baumaßnahme als Zwischenlager genutzt wird und in das je nach Bauphase die Bestände der jeweils anderen betroffenen Geschosse ausgelagert werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme werden die Medien des Magazins 3 aus der externen Auslagerung wieder dort eingeräumt.

Die gesamte Bauzeit im laufenden Betrieb wird voraussichtlich circa 42 Monate umfassen.

In dieser Zeit sind große Teile des Josef-Haubrich-Hofes durch die Baustelle für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt nutzbar.

Während der Arbeiten an strukturellen Konstruktionsteilen wird die Bibliothek für die Öffentlichkeit zeitweise geschlossen.

Die Abläufe der drei Bauphasen (Anlage 5) sehen bei der Sanierung der Geschosse einen gleichbleibenden Ablauf vor und beginnen jeweils mit dem Rückbau der Fenster und den Abbrucharbeiten. Darauf folgen das Einsetzen der neuen Fensterelemente und danach der gesamte Innenausbau der jeweiligen Geschosse.

Zusätzlich erfolgt in der ersten Bauphase die Sanierung der Betonfassaden- und der Dachflächen einschließlich Aufbau. Die Dachflächen erhalten hierbei in weiten Teilen eine extensive Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage auf Abdichtungsbahnen. In den Randbereichen und an aufgehenden Bauteilen erfolgt eine Kiesdeckung.

In der dritten Bauphase erfolgt der Aufbau der Riemchenfassade einschließlich Dämmung.

Die Sanitäranlagen und Aufzugsschächte werden gestaffelt in zwei Bauphasen entkernt, saniert und umgebaut, um die Nutzung des Gebäudes während der Bauzeit zu ermöglichen. Die WC-Anlagen werden neu gestaltet, die Aufzüge ausgetauscht und die Aufzugsschächte erhöht bzw. vergrößert, um eine barrierefreie Nutzung bzw. den zukünftigen Betriebsablauf der Bibliothek im Gebäude sicherzustellen.

Für jede Bauphase wurde ein gesondertes Brandschutzkonzept entwickelt.

Im Innenbereich werden die Gipskartonwände, Deckenbekleidungen, Wandbekleidungen, Bodenbeläge und Innentüren zurückgebaut und neu gestaltet. Hierbei werden nachgewiesene, gebundene Altlasten vollständig ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Der öffentliche Bibliotheksbereich wurde durch das Büro UKW Innenarchitekten, das als Sieger aus einem internationalen Innenarchitekturwettbewerb hervorgegangen ist, neu geordnet und geplant. Das Farbkonzept der Innenraumgestaltung wurde gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag wie von der Jury vorgeschlagen in enger Abstimmung mit dem Nutzer überarbeitet. Das neue Innenraumkonzept ist zukunftsorientiert ausgerichtet und mit Aufenthalts- und Erlebniszonen für vielfältige Aktivitäten ergänzt. Durch die spezielle Planung der Beleuchtung, der Medientechnik und des Leitsystems werden Aufenthalts- und Nutzungsqualität verbessert.

Die Räume für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden durch die Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit der Zentralbibliothek neu geplant, um den Veränderungen des Bibliotheksbetriebes gerecht zu werden. Sie erhalten einen neuen Bodenbelag und Wände aus Gipskarton, in Großraumbüros und Besprechungsräumen teilweise aus Glas. Die Deckenbekleidungen mit Lichtrasterkanal werden analog zur Bestandsoptik erneuert und mit raumakustisch wirksamen Kassettenelementen versehen.

Im Zuge der Brandschutzertüchtigung wird nach enger Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt und der Berufsfeuerwehr ein zweiter baulicher Rettungsweg für die Verwaltungsgeschosse erstellt. Dieser führt über eine neue Außentreppe an der Nordfassade in das baulich erhöhte Bibliothekstreppenhaus (TRH 1). Zur Ertüchtigung des Brandschutzes gehören auch der Austausch aller Brandschutztüren sowie eine Sanierung bzw. Bekleidung von Teilen der tragenden Decken und Wände.

Projekthistorie

18.12.2012

Der Rat der Stadt Köln erteilt den Planungsauftrag über die Vorplanung (Lph. 2 nach HOAI) zur Sanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln am Josef-Haubrich-Hof 1.

24.03.2015

Nach Abschluss der Vorplanung genehmigt der Rat der Stadt Köln den Vorentwurf sowie die Kostenschätzung vom 5.11.2014 für die Generalsanierung der Zentralbibliothek.

Ein erweiterter Planungsauftrag für die Entwurfsplanung (Lph. 3 nach HOAI) wird erteilt.

Baukosten nach Weiterplanungsbeschluss: 31.435.500 Euro

Ausstattungskosten nach Weiterplanungsbeschluss: 6.837.300 Euro (RPA-Nr. KOS 2014/1685)

01.07.2015

Auf Initiative der Stadtbibliothek erfolgte eine Wettbewerbsauslobung für die Innenarchitekturleistung für den Besucherbereich. Das Preisgericht entscheidet am 01.06.2016.

02.06.2016

Im Nachgang des Abschlusses des Innenarchitektur-Wettbewerbs wurde durch Dezernat VI eine Machbarkeitsstudie zur Gestaltung der Fassade in Abstimmung mit dem Gestaltungsbereit beschlossen.

29.06.2016

Beauftragung Projektsteuerung entsprechend der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV-Verfahren)

20.07.2016

Beauftragung TA-Planung nach VgV-Verfahren

21.11.2016

1. Termin Gestaltungsbeirat: Fassadengestaltung

Schilling Architekten stellen mehrere Varianten vor. Als Ergebnis wird die Fensterfassade leicht nach innen versetzt und die Betonfassade außen mit Wärmedämmung und geschlammten Klinkerriemchen verkleidet. Eine Innendämmung ist nicht erforderlich. Das charakteristische äußere Erscheinungsbild mit den horizontal durchgehenden Versprünge und der mineralischen Oberfläche bleibt bei dieser Variante weitestgehend erhalten.

02.08.2017

Abschluss der Entwurfsplanung Lph. 3 mit Übergabe der Kostenberechnung an das Rechnungsprüfungsamt (RPA)

25.09.2017

2. Termin Gestaltungsbeirat: Fassadengestaltung, Außenwirkung der Innenarchitektur mit Beleuchtungsplanung. Vorstellung und Bemusterung der Entwurfsplanung durch Schilling Architekten und UKW Innenarchitekten.

04.10.2017

Bericht des RPA (Nr. KOB2017/0970)

23.11.2017

Abstimmungstermin mit RPA und Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

20.12.2017

Stellungnahme der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum RPA-Bericht

12.01.2018

2. Bericht des RPA (Nr. KOB 2018/0251)

02.08.2018

3. Bericht des RPA (Nr. KOB 20187/1118, Anlage 3a)

09.08.2018

Stellungnahme der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum RPA-Bericht (Anlage 3b)

Chancen und Risiken

Mit dem Ratsbeschluss vom 24. März 2015 wurde die Sanierung im laufenden Betrieb entschieden und damit dem Wunsch des Nutzers und der Kunden (2,4 Millionen Besucher pro Jahr) nach Verbleib in zentraler Stadtlage entsprochen.

Die Entwurfsplanung wurde als abgestimmtes Ergebnis aller Fachplaner mit einer detaillierten, funktionierenden Bauablaufplanung sowie einer sorgfältigen Risikobetrachtung des Projektsteuerers erstellt.

Im Vorfeld des Weiterplanungsbeschlusses wurden zahlreiche Fragen aus der Politik und von sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern zur Sinnhaftigkeit der Sanierung im laufenden Betrieb und nach möglichen Alternativen gestellt. Diese Fragen wurden in der Vorlage Nr. 0072/2015 ausführlich und zufriedenstellend beantwortet sowie 3 Varianten in einem Diagramm gegenübergestellt.

Im Folgenden wird auf die geplante Variante 1a analog zur Vorplanung jedoch fortgeführt im Zusammenhang mit den betrachteten Varianten hinsichtlich vorhandener Chancen und Risiken eingegangen.

Variante 1a: Sanierung im laufenden Betrieb (Entwurfsplanung und Kostenberechnung liegen vor)

Diese Variante hat neben den Vorteilen (wie beispielsweise dem durchgehenden Erhalt des zentralen Standortes, der hervorragenden Erreichbarkeit, der hohen Nutzer- und Kundenakzeptanz, der vorhandenen Planung, der gesicherten, durchgehenden und preisgünstigen Auslagerungsmöglichkeit für das Personal in Mobilbauten in unmittelbarer Nähe) auch Risiken, die in erster Linie durch den laufenden Betrieb und in zweiter Linie durch das Bauen im Bestand generell entstehen. **Im Rahmen der Vertiefung der Planung wurde in der Leistungsphase 3 die Anzahl der Bauphasen von 5 auf 3 verringert, um Schnittstellen zu reduzieren und rationellere Bauabläufe zu ermöglichen.**

Generell werden die Etagen immer komplett entkernt und horizontal durchgehend saniert. Dennoch wird es kurzfristige Überschneidungen zwischen vertikalen Sanierungsbereichen (Schächte, Treppenhäuser, Aufzüge, Leitungsanbindungen) und den gerade genutzten Etagen geben. Trotz eingeleiteter Schutzmaßnahmen wird es vorübergehend auch zu Störungen der Kunden oder zusätzlicher Schließung von Teilbereichen kommen.

Variante 1b: Sanierung mit vollständiger Auslagerung während der Bauzeit (Interim)

Nach erfolgter Sanierung treffen die bei Variante 1a beschriebenen Vorteile im Wesentlichen auch auf diese Lösung zu.

Die Risiken des laufenden Betriebs während der Bauzeit hingegen ließen sich durch eine Komplettauslagerung vermeiden und auf die Risiken des Bauens im Bestand reduzieren.

Die oben beschriebenen Überschneidungen von horizontalen und vertikalen Bereichen könnten durch den Entfall der öffentlichen Nutzung effektiver bearbeitet, Schnittstellen und deren Fehlerquellen sowie das Bauzeit- und Kostenrisiko gegebenenfalls reduziert und gleichzeitig Kunden, Nutzer und Anwohner weniger belastet werden. **Die reine Bauzeit könnte von 3,5 auf circa 2 Jahre gestrafft werden.**

Diese Variante wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung verworfen, da trotz intensiver Suche seitens der Gebäudewirtschaft über mehrere Maklerbüros keine geeigneten Objekte in zentraler Lage für eine Komplettauslagerung von Bibliothek und Personal ermittelt werden konnten.

Die Suche eines Interimstandortes wurde im Rahmen der Entwurfsplanung nochmals wiederholt. Auch darauf gingen keine geeigneten Angebote ein.

Variante 2a Neubau an derselben Stelle

Auch diese Variante wurde untersucht und aufgrund der hohen Kosten und fehlender Möglichkeiten einer Auslagerung von Bibliothek und Personal in geeigneter Lage verworfen. Darüber hinaus sind die Möglichkeiten eines Neubaus an dieser Stelle durch die vorhandene U-Bahn und die Tiefgaragen begrenzt.

Variante 2b Neubau an einem anderen, noch zu findenden Standort

Der Neubau an einer anderen Stelle bedeutet höchst wahrscheinlich die Abkehr von einem zentralen Standort. Bisher nicht bekannte grundstücksbezogene Standortfaktoren und planerische Erweiterungen bergen kosten- und zeitrelevante Risiken. Diese Variante wurde im Vorfeld des Weiterplanungsbeschlusses ebenfalls verworfen, weil kein geeignetes Grundstück gefunden werden konnte und die nutzende Verwaltung den Standort für zwingend erforderlich hält.

Kostenvergleich Kostenschätzung zur Kostenberechnung für die KG 200-700 ohne KG 600 der empfohlenen Variante 1a (Anlagen 2b und 2c)

Verglichen werden die **Brutto-Baukosten ohne Baupreisindex und Risikozuschlag**.

Die ursprüngliche Kostenschätzung kam zu einem Ergebnis von 28.000.000 Euro.

Die Kostenberechnung ergibt Gesamtkosten in Höhe von 37.935.000 Euro.

Die Kostengruppe 600 hat sich in der Kostenberechnung (7.140.000 Euro) gegenüber der Kostenschätzung (6.837.000 Euro) nur um circa 5 % verändert und wird hier nicht weiter betrachtet.

Gründe für die Kostenerhöhung von 9,935 Mio. brutto gegenüber der Kostenschätzung sind:

Auslagerung:

rund 2,5 Mio. (25 %)

Die Auslagerungszeit wurde gegenüber der Vorplanung um ca. 7 Monate verlängert, da alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen für die gesamte Bauzeit nur stundenweise in der Bibliothek arbeiten dürfen. Statt einer 3-geschossigen Anlage darf nach zwischenzeitlicher Verlegung des neuen Plattenbelags mit (schwerem) Unterbau auf dem Josef-Haubrich-Hof über der Tiefgarage nur maximal 2-geschossig gebaut werden. Dadurch wird ein weiterer Standort erforderlich, um alle ca. 100 im Haus tätigen Personen in der Nähe unterzubringen. Hierbei entstehen zusätzliche Kosten durch die Vergrößerung des gesamten Gebäudevolumens, die Erhöhung des Aufwandes für technische Anschlüsse, sowie durch Einnahmeausfallzahlungen an das Amt für Straßen und Verkehrstechnik (66) für die Belegung von öffentlichen Parkplätzen in der Peterstraße.

Neuplanung der Inneneinrichtung (Wettbewerbsentwurf): **rund 1,6 Mio. (16 %)**

Dachterrasse 4.OG mit attraktivem Zugang mit Verweilcharakter, im Deckenbereich versenkbare Scherenhubbühne für Veranstaltungen im EG, Glastrennwände, Sitztreppe EG/UG, feste Einbaumöbel, Innenwandbekleidung aus Holz, Abbrucharbeiten.

Brandschutzmaßnahmen:

rund 1,3 Mio. (13 %)

Zweiter baulicher Rettungsweg für das 5. und 6.Obergeschoss: Erhöhung des öffentlichen Treppenhauses um einen Lauf mit Einhausung des Zugangs auf dem Dach, neue Außen-Metalltreppe vom 6. zum 5. Obergeschoss, statische Verstärkungsmaßnahmen, Abbrucharbeiten, zusätzliche Brandschutztüren.

Mess- und Regeltechnik (MSR-Technik):

rund 1,2 Mio. (12 %)

Die vorhandene MSR-Technik ist veraltet und muss ersetzt und erweitert werden.

Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Provisorien: **rund 0,96 Mio. (10 %)**

Temporäre Schutzwände zur geschossübergreifenden Leitungsanbindung, verlängerte Standzeit der Außengerüste, temporärer Belagsschutz, 2 Außenaufzüge.

Fassade: **rund 0,64 Mio. (6 %)**
 Geänderte Fassadengestaltung in Folge einer Fassadenstudie. In Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln soll ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Riemchenverkleidung verwendet werden statt einer Metallfassade. Geänderte Fensterteilung mit einem größeren Öffnungsanteil im öffentlichen Bereich gemäß Forderungen des Gesundheitsamtes und des Brandschutzes.

Beseitigung von Altlasten: **rund 0,3 Mio. (3 %)**
 Bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde 2013 ein Schadstoffgutachten erstellt und dessen Empfehlungen zur Sanierung in der Kostenschätzung berücksichtigt. Aufgrund neuester Erkenntnisse hinsichtlich schadstoffverdächtiger Materialien wurde das Gutachten in der Entwurfsphase 2017 fortgeschrieben. Die aufgeführten Mehrkosten entstehen für den kompletten Austausch aller Trockenbauwände.

Austausch aller Innentüren und der Schließanlage: **rund 0,28 Mio. (3 %)**
 Eine erneut durchgeführte Begutachtung ergab, dass alle Innentüren nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, nach fast 40 Jahren sehr stark abgenutzt sind und komplett ausgetauscht werden sollten, da eine Ertüchtigung keine Kostenersparnis bringt.

Allgemeine Kostenerhöhungen: **rund 1,155 Mio. (12 %)**
 Zusätzliche Maßnahmen wie Rohbauarbeiten und Tragwerksverstärkung, Baustellenreinigung durch Bauabschnitte, Maßnahmen im Innenausbau und Blendschutz.

Summe
rund 9,935 Mio.

In der Anlage 7 wird allgemein ausgeführt, warum es im Planungsprozess zu Kostenanpassungen kommen kann. Im Weiteren ist die gerichtlich anerkannte Toleranz in der Kostenentwicklung dargestellt.

Gründe für den Risikozuschlag von 9,155 Mio.

Die Risiken sind in der Anlage 8 aufgelistet und bewertet.

Finanzierung Bauvorhaben:

Seit dem 01.01.2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis je qm für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

Der spezifische FVP für das Jahr der Inbetriebnahme liegt noch nicht vor. Auf der Grundlage des FVP für das Jahr 2018 ergeben sich ab Fertigstellung und ganzjähriger Nutzung voraussichtlich folgende Mietbelastungen inklusive Betriebs- und Reinigungskosten: **2.415.636 Euro / Jahr** (Anlage 1).

Begründung Stellenmehrbedarf:

Der Umbau bei laufendem Betrieb ist für das Team der Stadtbibliothek mit größeren Einschränkungen der Arbeitsplatzqualität verbunden. Er verlangt von der Stadtbibliothek umfangreiche organisatorische Maßnahmen. Gleichzeitig stellt er sicher, dass durch geschickte Planung immer alle Medien für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen und Bereiche wie beispielsweise die Kinder- und

Jugendbibliothek während der gesamten Baumaßnahme zugänglich sind. Neben der bauphasenabhängigen Rotation von Beständen und Personal, sind eine spezielle Anpassung der Dienstpläne, kontinuierliche Bürgerinformation und zusätzliche Serviceangebote (wie innovative mobile Services, spezielle Veranstaltungsformate, Auslagerung von Aktivitäten in die Stadtteilbibliotheken bis hin zur potenziellen zusätzlichen Nutzung des alten Bücherbusses als stationäres Angebot und vieles mehr) notwendig. Durch den damit verbundenen wesentlichen Mehraufwand ist die Einrichtung einer befristeten Vollzeitstelle erforderlich. Die Stelle soll bei der Amtsleitung der Stadtbibliothek als Stabstelle angebunden werden. Die Stellenbewertung muss noch verwaltungsintern abgestimmt werden und wird daher zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Die Stelle soll zum Stellenplan 2020 für die Dauer der Sanierungsphase zugesetzt werden. Da die Stellenbesetzung vor dem Inkrafttreten des Stellenplans 2020 notwendig ist, werden verwaltungsinterne Stellenverrechnungen zur Verfügung gestellt.

Damit die künftigen Betriebsabläufe nach Fertigstellung der Maßnahme optimal funktionieren, ist eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Bauherren (Vermieter) und Nutzer (Mieter) unabdingbar. Die Funktionalität der Infrastruktur und der einzelnen Innenausstattungs-elemente ist ausschlaggebend für eine weitere erfolgreiche Bibliotheksarbeit. Auch die Betriebsabläufe in der Zentralbibliothek werden durch die Einzelplanungen in den zahlreichen Gewerken grundsätzlich tangiert und müssen bei laufend notwendigen Umplanungen ständig überprüft werden. In den verschiedenen Bauphasen müssen mehrere hausinterne Umzüge, Auslagerungsmöglichkeiten und der Interimsbetrieb geplant und umgesetzt werden. Aufgabe der neuen Stelle ist die bibliotheksinterne strategische Ablaufplanung und eine gezielte Information der Bürgerschaft und der Mitarbeitenden. Die begleitenden Arbeiten für die innenarchitektonische Ausstattung der insgesamt 6.400 Quadratmeter öffentlicher Nutzfläche auf insgesamt 6 Geschossen ist außerdem mit äußerst umfangreichen Vergabeverfahren verbunden. Nur mit einem gebündelten Prozessmanagement bei der Stadtbibliothek können auch die gesamtstädtisch als strategische Handlungsfelder definierten Themen

- Kunden- und Bürgerzufriedenheit und
- Organisationskultur und Beschäftigtenzufriedenheit

wirksam berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist die Einbindung und Information der Bibliothekskunden und Mitarbeitenden in den einzelnen Phasen zu planen, zu koordinieren und umzusetzen. Nur durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sind eine Reduzierung der Unzufriedenheit und ein Mitnehmen der Mitarbeitenden im Changeprozess während der Bauphase möglich.

Aufgrund der im Vergleich mit anderen Großstadtbibliotheken außerordentlich knappen Personalausstattung, können diese zusätzlichen, temporären Aufgaben nicht mehr ohne entsprechende Personalzusetzung wahrgenommen werden.

Finanzierung Stellenmehrbedarf:

Da die Stellenbewertung noch nicht abschließend abgestimmt werden konnte, wird hilfsweise ein Durchschnitt der durchschnittlichen Personalkosten einer EG12, EG13 und Besoldungsgruppe A13 (Bereich 7) zugrunde gelegt. Damit ergeben sich Personalkosten in Höhe von rund 90.000 Euro pro Jahr während der Sanierung, die befristet bei 43 bereitgestellt werden müssen.

Anlagen

- Anlage 1 - Projektdaten
- Anlage 2a – Gesamtkostenberechnung
- Anlage 2b – Kostenberechnung Einrichtungskosten
- Anlage 2c – Kostenvergleich zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung ohne KG 600
- Anlage 2d – Kostenvergleich zwischen Neubau und Sanierung
- Anlage 3a – Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 3b – Stellungnahme zum Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes
- Anlage 4a – Energie-Checkliste
- Anlage 4b – mögliche Einsparungen beim Energiebedarf
- Anlage 5 – Bauablauf
- Anlage 6 – Risikobetrachtung
- Anlage 7 - gerichtlich anerkannte Toleranz in der Kostenentwicklung
- Anlage 8 - Risikocontrolling