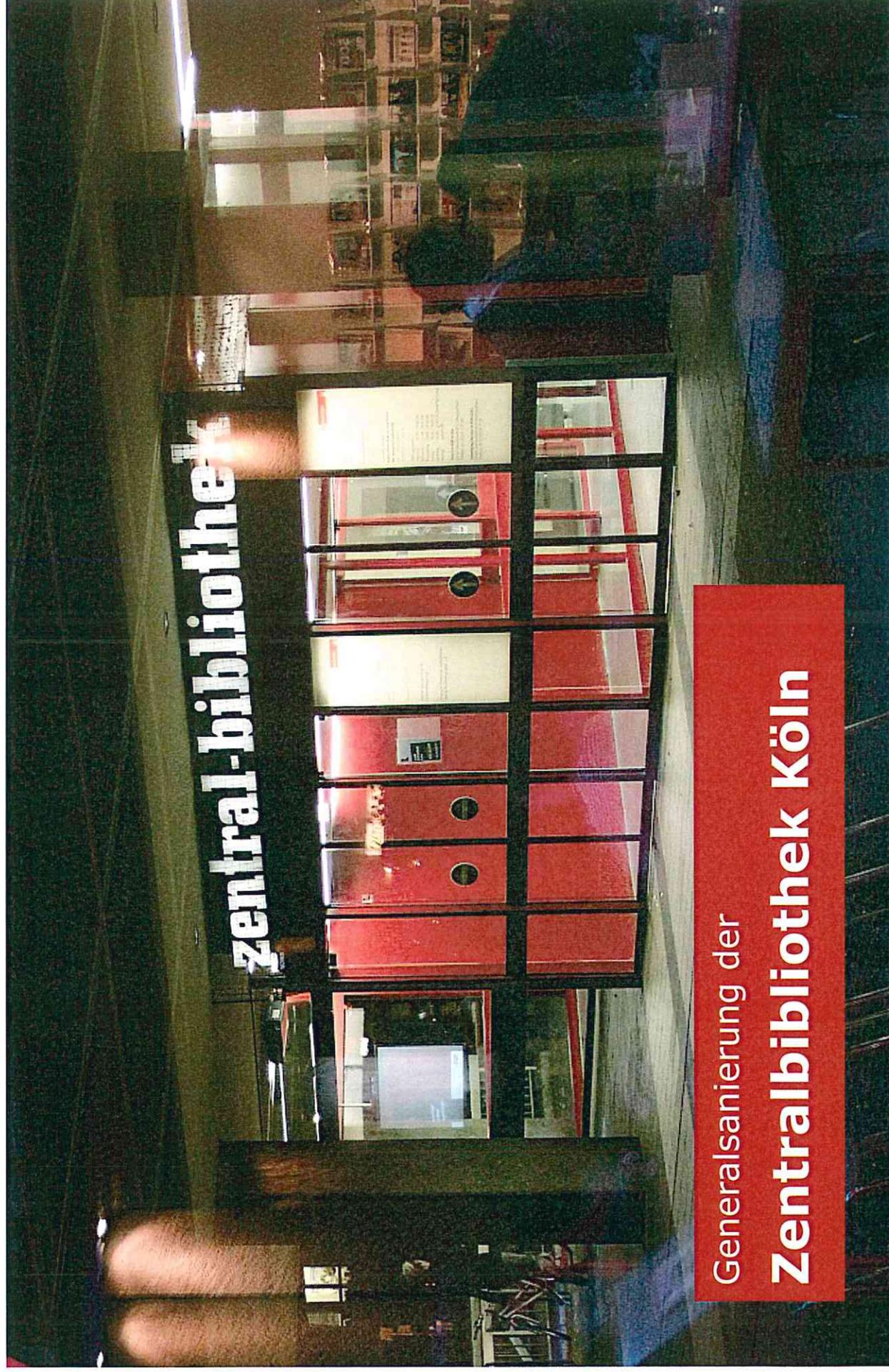


Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln



Generalsanierung der

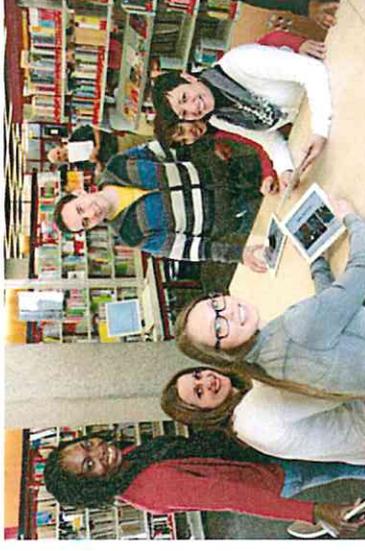
Zentralbibliothek Köln



Die Stadtbibliothek Köln

Die Stadtbibliothek der Stadt Köln

Mit rund 2,4 Millionen Besuchern jährlich ist die Zentralbibliothek am Josef-Haubrich-Hof 1 die am meisten genutzte Kultur- und Bildungseinrichtung der Stadt Köln.



Bibliotheksflächen deutscher Großstädte 2016 im Vergleich:

Stuttgart, Duisburg und Düsseldorf stellen unter den größten deutschen Städten Ihren Bürgern den meisten Raum für Bildung zur Verfügung, Köln ist hier inzwischen das Schlusslicht.

Bibliothek	Name	Einwohnerinnen/ Einwohner	Publikumsfläche pro Tsd. EW
Stuttgart StB	Stadtbibliothek Stuttgart	623.738	38,38
Duisburg StB	Stadtbibliothek	491.231	38,09
Düsseldorf StB	Stadtbücherei, Zentralbibliothek	612.178	34,16
Bielefeld StB	Stadtbibliothek	333.090	26,53
Essen StB	Stadtbibliothek	582.624	25,24
Leipzig StB	Städtische Bibliotheken	560.472	23,07
Dortmund StuLB	Stadt- und Landesbibliothek	586.181	22,38
Hannover StB	Stadtbibliothek	532.163	21,75
Bochum StB	Stadtbücherei Bochum	364.742	20,29
Nürnberg StB	Stadtbibliothek	509.975	18,98
Bremen StB	Stadtbibliothek	557.464	18,65
Hamburg HÖB	Öffentliche Bücherhallen	1.787.408	18,46
Frankfurt/M StB	Stadtbücherei, Zentralbibliothek	732.688	18,34
Wuppertal StB	Stadtbibliothek	350.046	16,16
Dresden StB	Städtische Bibliothek	543.825	14,90
München StB	Stadtbibliothek	1.450.381	14,52
Köln StB	Stadtbibliothek Köln	1.060.582	13,77

Quelle: Deutsche Bibliotheksstatistik, Bericht 2016



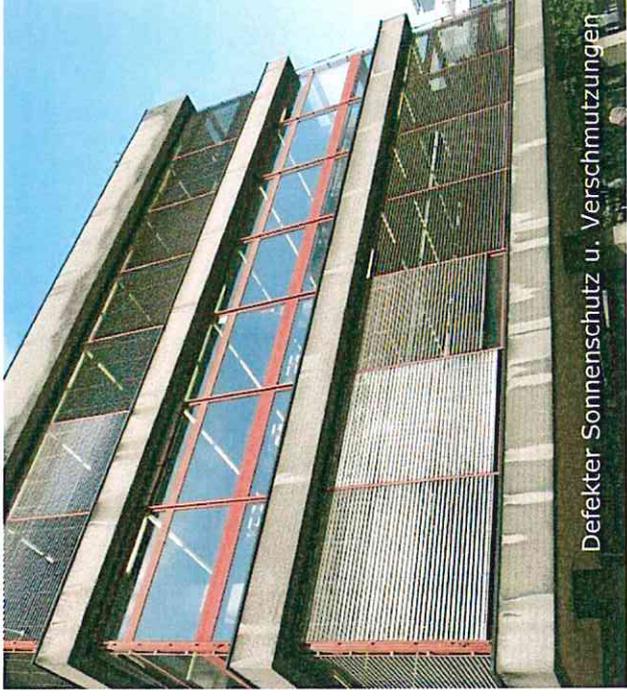
Die Zentralbibliothek im Bestand

Eine Generalsanierung oder ein Neubau der Zentralbibliothek ist aufgrund des Zustandes von Bausubstanz, Technik und Ausstattung inzwischen unausweichlich:

- Schwere Brandschutztechnische Mängel
- Barrierefreiheit nicht sichergestellt
- Gebundene Schadstoffe in Bauteilen
- Veraltete und überholte Technik, Instandhaltung nur bedingt möglich
- Abgenutzte Bausubstanz und Einrichtung
- Bibliothekssystem veraltet
- Hoher Energieverbrauch



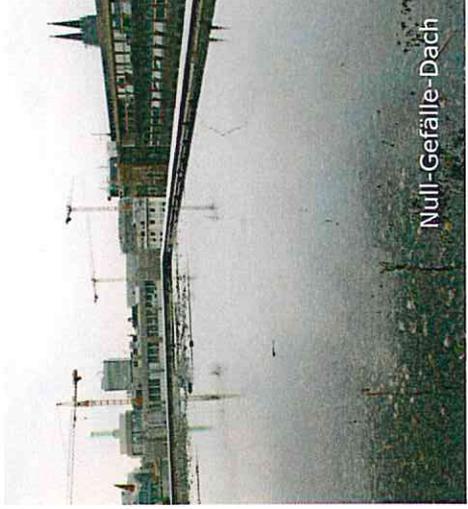
Das Bestandsgebäude



Defekter Sonnenschutz u. Verschmutzungen



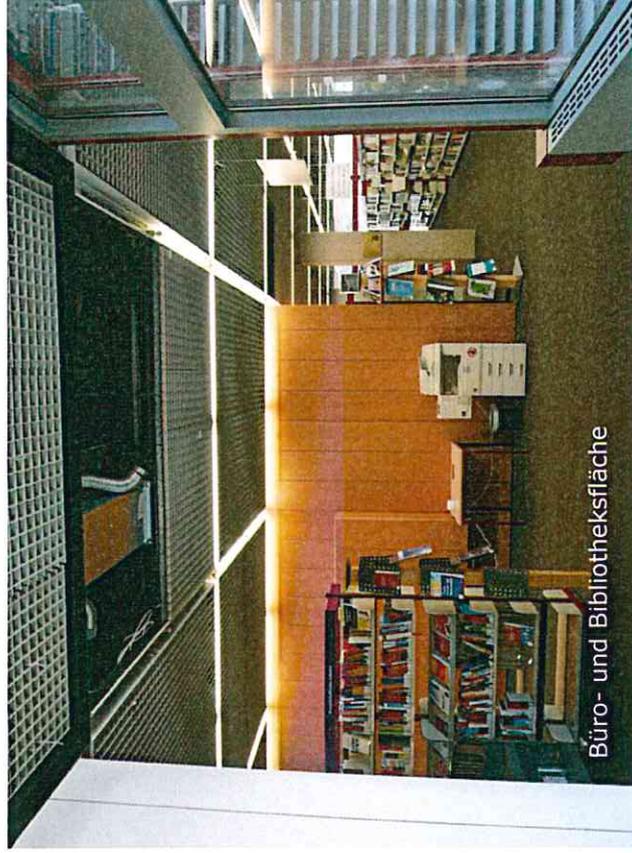
Begründerbewuchs



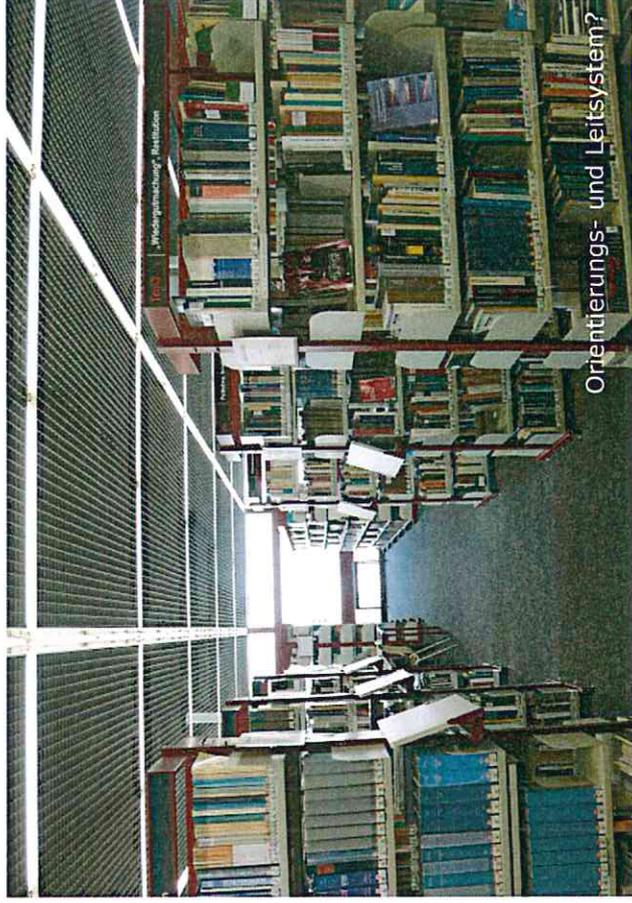
Null-Gefälle-Dach



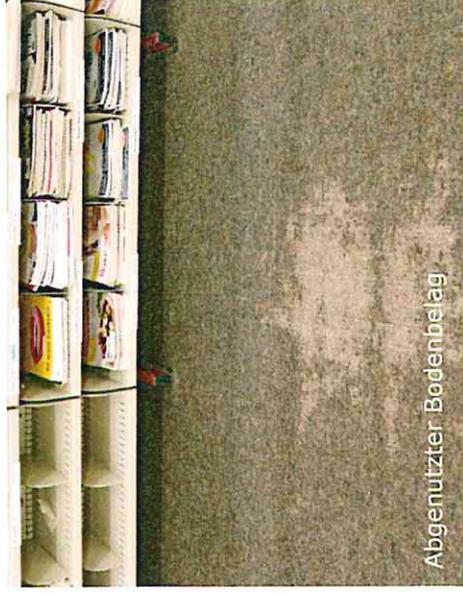
Betonschäden und Verschmutzungen



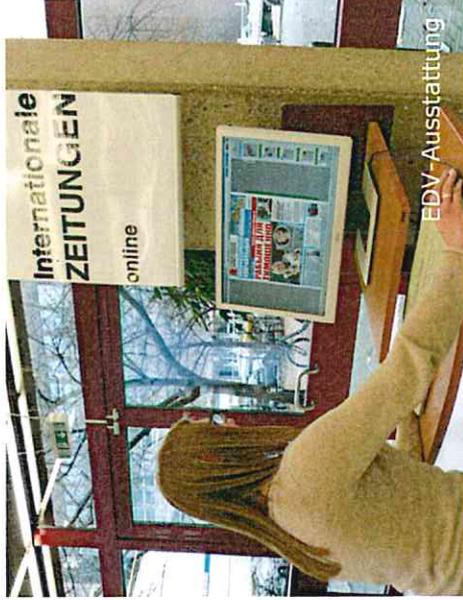
Büro- und Bibliotheksfläche



Orientierungs- und Leitsystem?



Abgenutzter Bodenbelag



EDV-Ausstattung



Zentraler Infopoint



Projekthistorie

Zeitschiene:

2007-2012

Deutliche Brandschutzmängel im Zuge wiederkehrender Prüfungen, Handlungsbedarf

18.12.2012

Planungsauftrag gemäß Ratsbeschluss zur Erstellung einer Bestandsaufnahme, Grundlagenermittlung sowie Vorentwurf und Kostenschätzung (Lph. 1-2). Untersuchung einer Pflichtigen- (6,5 Mio. €), Synergetischen- (10,3 Mio. €) und General-Sanierung (15,8 Mio. €) im laufenden Betrieb.

04.12.2014

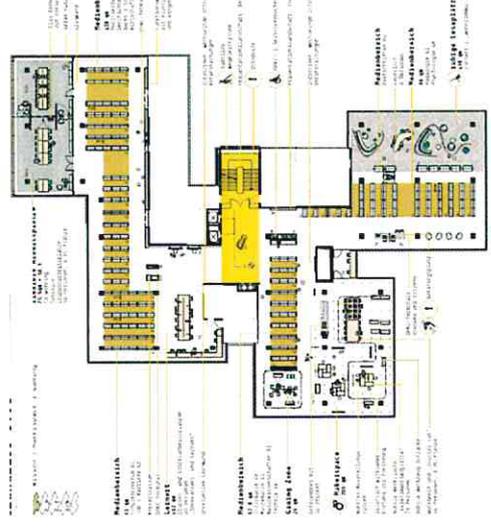
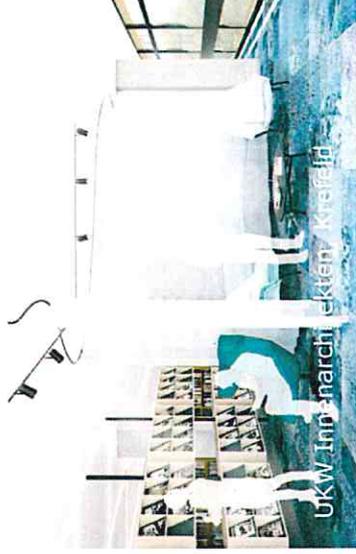
Gegenüberstellung von Neubau u. Sanierung am Standort Josef-Haubrich-Hof (Neubau 58 Mio. € / Sanierung 38 Mio. €). Auslagerungsalternativen wurden ergebnislos geprüft.

16.03.2015

Weiterplanungsbeschluss zur Erstellung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Lph. 3). Genehmigung der Vorplanung und Kostenschätzung des Bauwerkes sowie eines mehrstufigen Wettbewerbsverfahrens für die Neugestaltung des Bibliotheksinnenraums. Baukosten: 31,4 Mio. € Bauwerk / 6,8 Mio. € Ausstattung

01.07.2015 – 01.06.2016

Auslobung des zweistufigen Innenarchitektur-Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb, Bekanntmachung 02.10.2015, Kolloquium 03.12.2015
1. Phase mit Preisgericht: 20.11.2015 - 24.02.2016,
2. Phase mit Preisgericht: 27.04.2016 - 01.06.2016



Bildmaterial: UKW Innenarchitekten, Krefeld

01.06.2016

Preisgerichtssitzung und Bewertung der Wettbewerbsbeiträge der Zentralbibliothek:
1. Preis Architekturbüro UKW, mit Auflage zur Anpassung des Entwurfes

02.06.2016

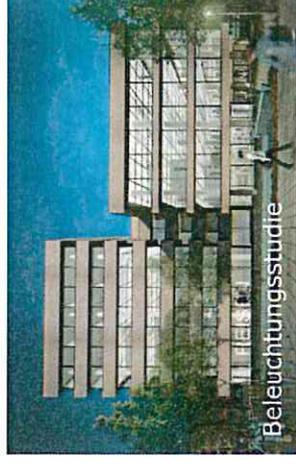
Erstellung einer Machbarkeits-Studie zur Umplanung und Neugestaltung der Fassade durch das Architekturbüro Schilling Architekten, Köln

02.06.2016 bis 30.07.2017

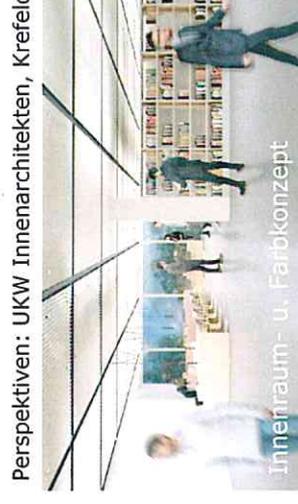
Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs gemäß den Hinweisen des Preisgerichtes sowie Anpassungen der Innenarchitekturplanung an den Bedarf des Nutzers



Perspektive: Schilling Architekten, Köln



Perspektive: UKW, Krefeld / Andres LP



Perspektiven: UKW Innenarchitekten, Krefeld

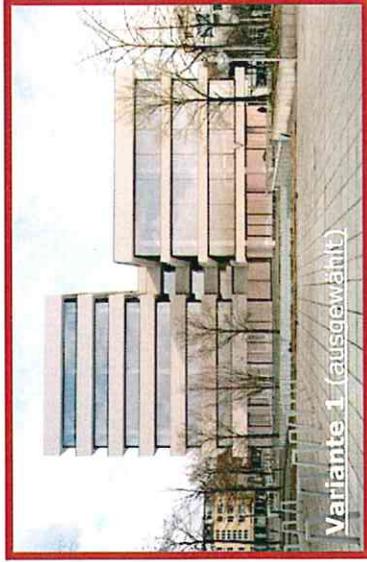


Innenraum- u. Farbkonzept



Innenraum- u. Farbkonzept

21.11.2016 Fassadengestaltung
Vorstellung der Fassaden- und Gebäudegestaltung sowie der bemusterten Materialien
vor dem Gestaltungsbeirat



Variante 1 (ausgewählt)



Variante 2



Variante 3

Perspektiven: Schilling Architekten, Köln



Beleuchtungskonzept

Perspektive: Schilling Architekten, Köln

29.03.2017 Brandschutz
Abstimmung der Brandschutzthematik mit dem
Bauaufsichtsamt (-63-) und der Feuerwehr der Stadt
Köln (-37-)

11.04.2017

Abstimmungstermine für Decken- und Bodenbemusterungen anhand von eingebauten Musterflächen in der Zentralbibliothek mit Dez. VI



01.12.2016 – 30.07.2017

Entwurfsplanung (Lph 3 nach HOAI) der Architektur und Anlagentechnik des Bauwerks, Tragwerkskonstruktion, Brandschutz, Leitsysteme, Beleuchtung- u. Medientechnik, Barrierefreiheit, Schadstoffentsorgung in enger Abstimmung mit Nutzer (-43-), Feuerwehr (-37-), Bauaufsichts- (-63-) u. Gesundheitsamt (-57-)

02.08.2017

Prüfung der Entwurfsplanung u. Kostenberechnung durch Projektsteuerung und RPA

25.09.2017

Festlegung und 2. Vorstellung von Fassaden-, Gebäudegestaltung u. Materialkonzept vor dem Gestaltungsbeirat



Die Entwurfsplanung



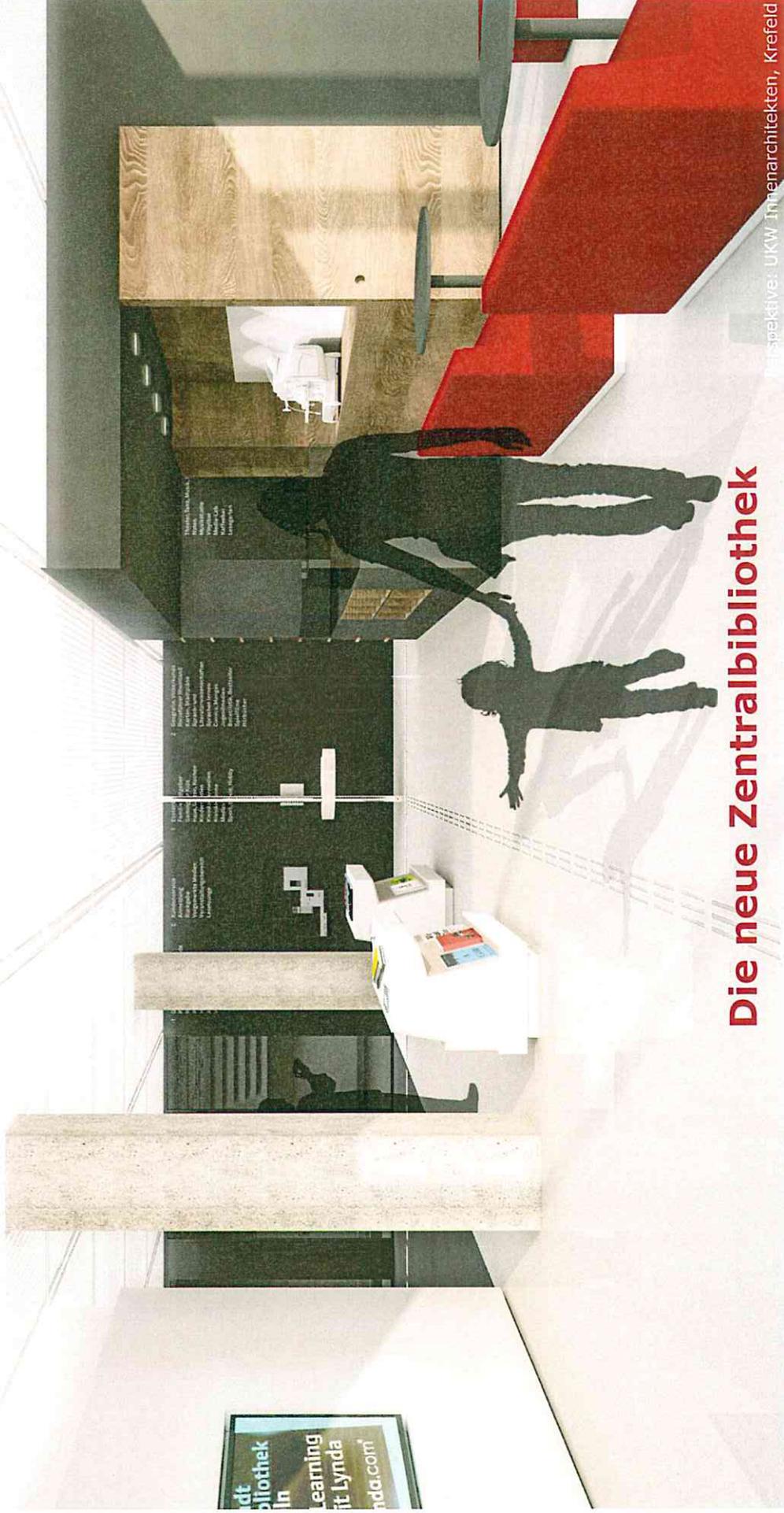


Westansicht bei Tag

Perspektive: Schilling Architekten, Köln

Die neue Zentralbibliothek

Eingangsbereich mit Café-Bar im Erdgeschoss



Architekt: UKW Innenarchitekten, Krefeld

Die neue Zentralbibliothek

Zentraler Infopoint in jeder Etage



Perspektive: UKW Innenarchitekten, Krefeld

Die neue Zentralbibliothek

Neugliederung der Geschosse in Regal- und Aufenthaltszonen



Perspektive: UKW Innenarchitekten, Krefeld

Die neue Zentralbibliothek

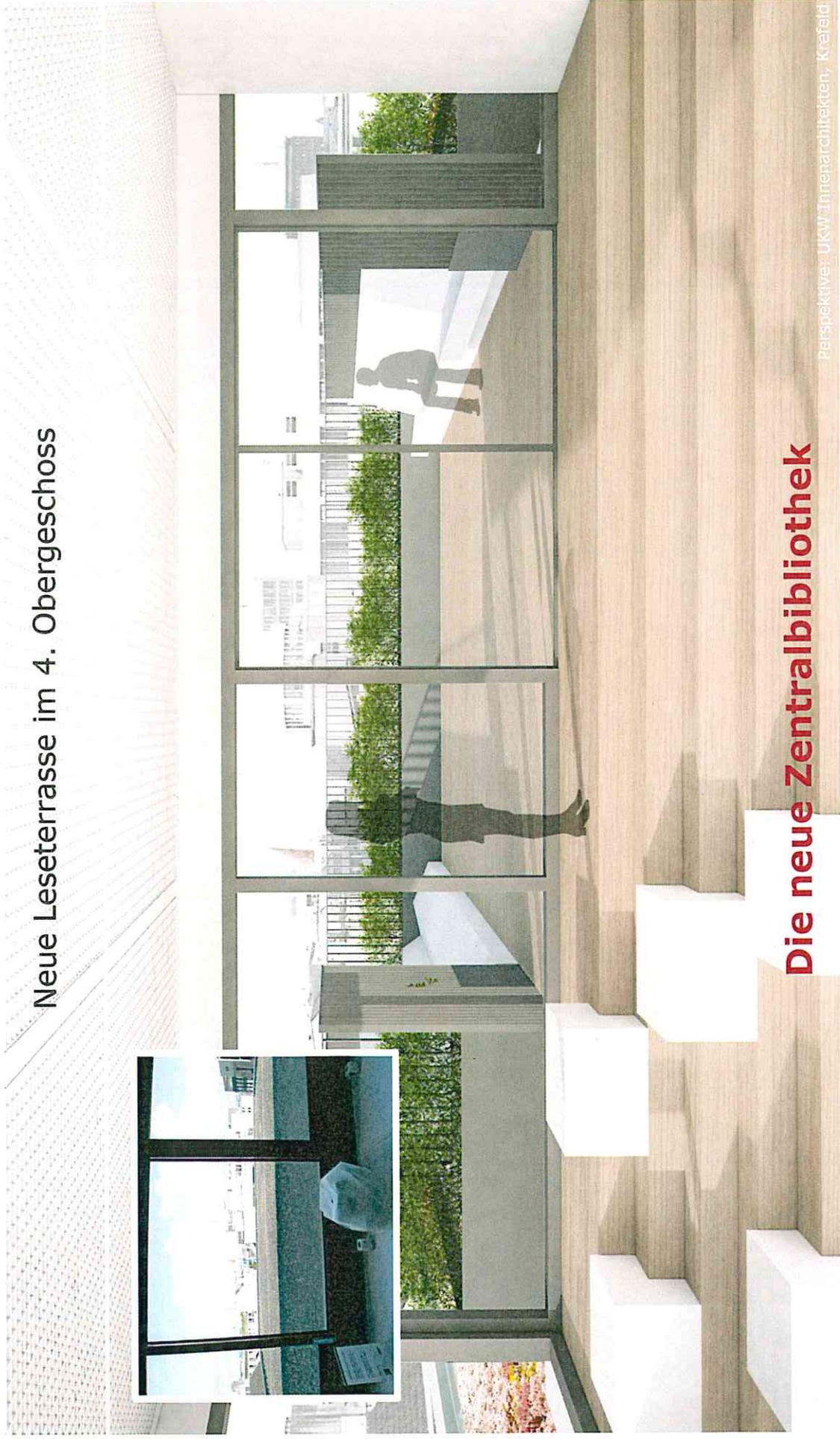
Neue Sitztreppe im Veranstaltungsraum



Bildmaterial: UKW Innenarchitekten, Krefeld

Die neue Zentralbibliothek

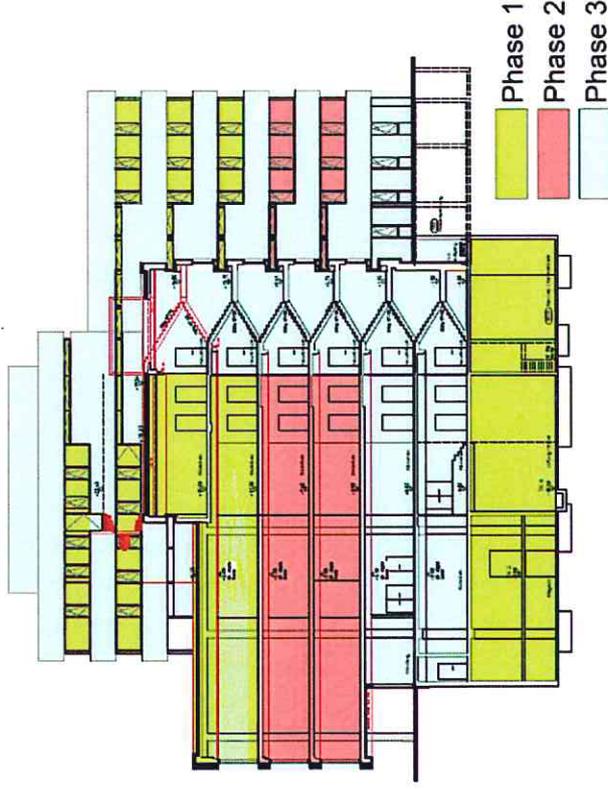
Neue Leseterrasse im 4. Obergeschoss



Die neue Zentralbibliothek

Perspektive: UKW, Innenarchitekten, Krefeld

Bauablauf



Phase 1:

- Tiefkeller und Keller
- 3. bis 6. Obergeschoss
- Personal-Toiletten
- Vertikalschächte
- Aufzüge
- Betonsanierung Fassade
- Rohbauarbeiten für Aufzugschachtverlängerung
- Treppenhäuserhöhung
- Zugang zur Fluchttreppe und Dachterrasse
- Dach und Dachterrasse

Phase 2:

- 1. und 2. Obergeschoss
- Besucher-Toiletten

Phase 3:

- Erdgeschoss und Keller (Rest)
- Treppenhaus 1 und 2
- Wärmedämmverbundsystem

- Die Generalsanierung soll stufenweise inklusive Fensteraustausch in jeweils 2-4 übereinanderliegenden Geschossen während des laufenden Betriebes erfolgen.
Die Dauer der einzelnen Phasen beträgt jeweils ca. 14 Monate.
- Der Bauablauf wurde mit dem Dezernat VII Kunst und Kultur und der Stadtbibliothek der Stadt Köln abgestimmt und ausdrücklich befürwortet.



Kosten

Gesamt-Projektkosten nach Kostenberechnung (Nachtrag 08.08.2018) im Vergleich zur Kostenschätzung vom 16.03.2015:

Kosten	Kostenschätzung (Beschluss 16.03.15)	Kostenberechnung (Nachtrag 08.08.2018)	Abweichung (KS/KB)	Erhöhung (in %)
Projektkosten -26- Summe Bauwerk (brutto)	ca. 30.315.500 €	ca. 41.610.000 €	ca. 11.294.500 €	37%
Projektkosten -43- Summe Ausstattung (brutto)	ca. 6.837.300 €	ca. 7.140.000 €	ca. 302.700 €	4%
Gesamt-Projektkosten	ca. 37.152.800 €	ca. 48.750.000 €	ca. 11.597.200 €	31%
Risikozuschlag (nach Bericht PS)	(4%) 1.120.000 €	(20%) 9.155.000 €	ca. 8.035.000 €	717%
Kosten inklusive Risikozuschlag	ca. 38.272.800 €	ca. 57.905.000 €	ca. 19.632.200 €	51%

*) KS = Kostenschätzung / KB = Kostenberechnung

Grundlage: Kostenberechnung vom 15.12.2017
mit Nachtrag vom 08.08.2018

Erhöhung Bauwerkskosten nach Kostenberechnung (Nachtrag 08.08.2018) gegenüber Kostenschätzung (16.03.2015) nach Kostengruppen:

Kostengruppen	Kostenschätzung (Beschluss 16.03.15)	Kostenberechnung (Nachtrag 08.08.2018)	Erhöhung KS/KB (%)
100 Grundstück	---	---	
200 Erschließung	0 €	ca. 3.290.200 €	100%
300 Bauwerk, Baukonstr.	ca. 10.087.600 €	ca. 13.136.200 €	30%
400 Technische Anlagen	ca. 8.135.800 €	ca. 8.781.100 €	8%
500 Außenanlagen	0 €	ca. 15.000 €	100%
600 Ausstattung	---	---	
700 Nebenkosten	ca. 5.284.785 €	ca. 6.645.100 €	26%
Summe (netto)	ca. 23.508.185 €	ca. 31.870.000 €	36%
Mehrwertsteuer	19% 4.466.555 €	ca. 6.055.019 €	
Summe (brutto)	ca. 28.000.000 €	ca. 37.935.000 €	35%
Baupreisindex	2.315.500 €	ca. 3.662.895 €	
Projektkosten Bauwerk	ca. 30.315.500 €	ca. 41.610.000 €	37%

*) KS = Kostenschätzung / KB = Kostenberechnung

Grundlage: Kostenberechnung vom 15.12.2017
mit Nachtrag vom 08.08.2018

Erhöhung Bauwerkskosten nach Kostenberechnung (Nachtrag 08.08.2018) gegenüber Kostenschätzung (16.03.2015) nach Maßnahmen:

Übersicht der Kostenerhöhung Bauwerk (KG 200-500) gegenüber Lph 2		Anteil in %
alle Angaben in <u>Brutto</u> inkl. <u>Nebenkosten</u> (KG 700, ca. 20,5%) *)		
Auslagerung der Büro und Bibliotheksfläche (partiell)	ca. 2.500.000 €	25%
Neuplanung der Inneneinrichtung (Wettbewerb/Nutzer)	ca. 1.600.000 €	16%
Brandschutzmaßnahmen in Anlehnung an Hochhausrichtlinie	ca. 1.300.000 €	13%
Neue MSR Technik	ca. 1.200.000 €	12%
Zusätzliche Baustelleneinrichtung, Schutzmassnahmen, Provisorien	ca. 960.000 €	10%
Neue Fassadengestaltung	ca. 640.000 €	6%
Erweiterte Schadstoffsanierung	ca. 300.000 €	3%
Austausch Innentüren und Schließanlage (ohne Brandschutztüren)	ca. 280.000 €	3%
Allgemeine Kostenerhöhungen	ca. 1.155.000 €	12%
Gesamt-Kostenerhöhung Bauwerk KS/KB KG 200-700 ohne 600	ca. 9.935.000 €	100%

Grundlage: Kostenberechnung vom 15.12.2017
mit Nachtrag vom 08.08.2018

Im Zuge der Entwurfsplanung und Umgestaltung der Inneneinrichtung sind Eingriffe in die Bausubstanz der Zentralbibliothek vorgenommen worden. Diese sind optional und bieten bei Nicht-Realisierung ein mögliches Kosten-Einsparpotential:

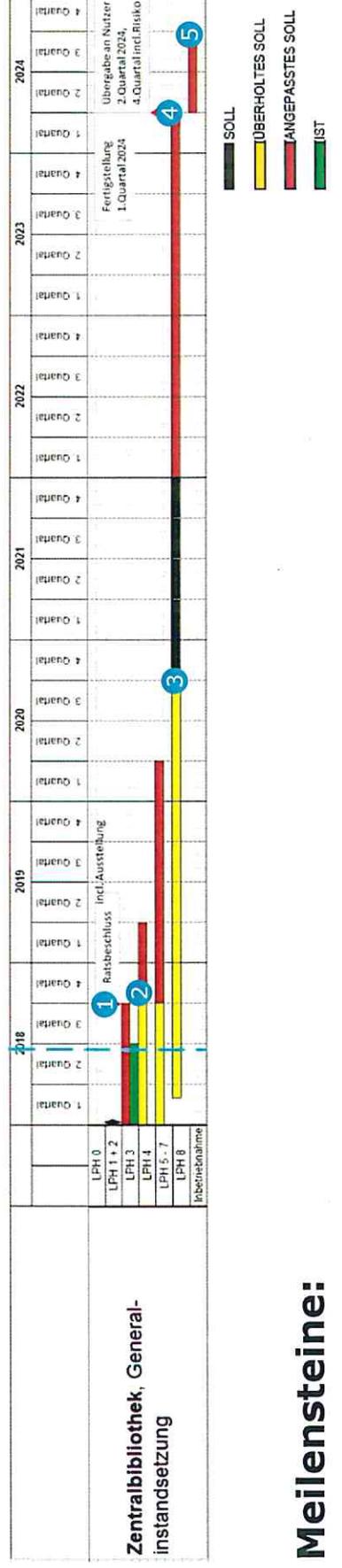
- Umgestaltung des Versammlungsraumes mit Sitz-Treppe (E1)
- Einbau einer versenkbaren Hub-Bühne im Versammlungsraum (E2)
- Gestaltung einer Leseterrasse auf der Dachfläche zum Neumarkt (E3)
- Glastrennwände in Bibliothek und Verwaltung (E4)
- Mit Gestaltungsbeirat abgestimmte Fassadengestaltung (E5)

Gesamtsumme des Einsparpotentials: ca. 940.000 €



Terminplan und weiteres Vorgehen

Terminplan



Meilensteine:

- **03. Quartal 2018: Baubeschluss** durch den Rat der Stadt Köln
- **04. Quartal 2018: Einreichen der Bauantragsunterlagen**
- **03. Quartal 2020: Baubeginn** der Zentralbibliothek
- **01. Quartal 2024: Fertigstellung** der Zentralbibliothek
- **04. Quartal 2024: Übergabe an Nutzer inclusive Risiko**

Weitere Vorgehensweise:

Einbringung der Beschlussvorlage:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • 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 der Stadt Köln | 27.09.2018 |
| • Erreichen des Baubeschlusses am | 27.09.2018 |

Vielen Dank für ...



... Ihre Aufmerksamkeit!