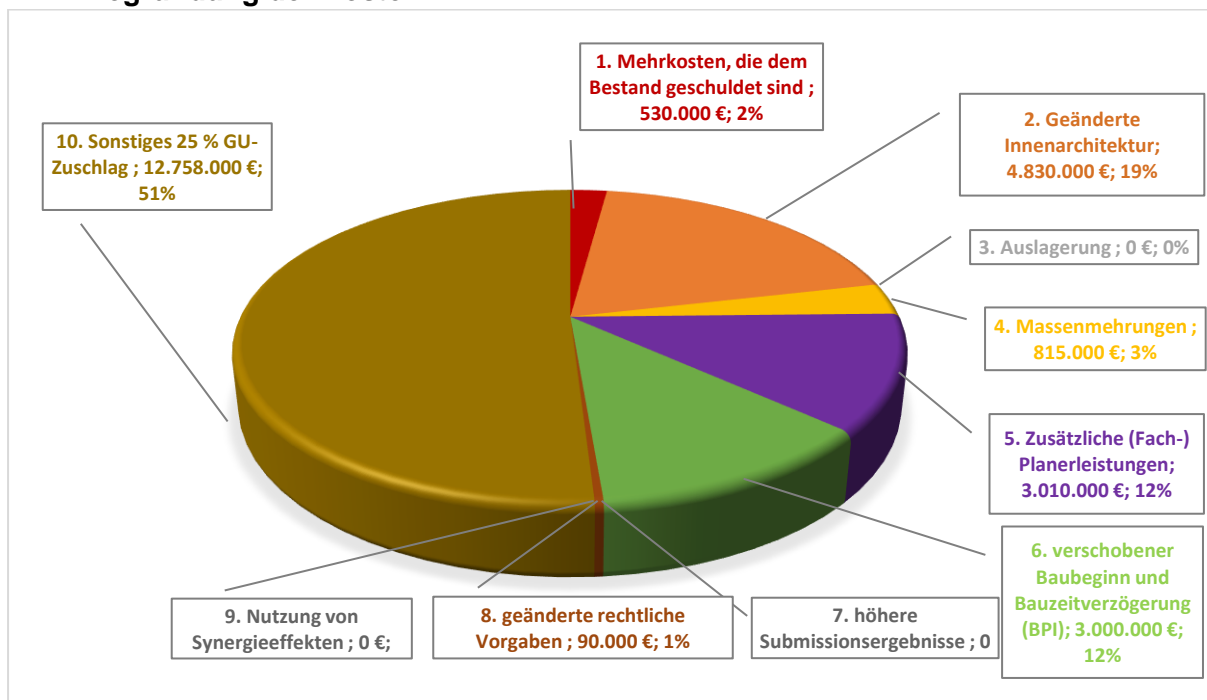


**I. Historie**

Mit Abschluss der Entwurfsplanung schied das planende Büro für Innenarchitektur auf eigenen Wunsch im III. Quartal 2018 aus dem Projekt aus. In diesem Zuge wurde die Gelegenheit genutzt, das bestehende innenarchitektonische Konzept in Richtung einer zukunftsweisenden Bibliothek als „Dritter Ort“ für eine Metropole wie Köln weiter zu entwickeln. Bereits Anfang 2019 wurde den Projektbeteiligten ein erster neuentwickelter Entwurf vorgelegt. Die Entwurfsplanung wurde bis Mitte 2020 fertig gestellt und eine aktuelle Kostenberechnung vorgelegt. Die ermittelten Mehrkosten werden nachfolgend erläutert.

**II. Begründung der Kosten**



- 1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind  
 rund 530.000 Euro (2 %)  
 Die Mehrkosten werden verursacht durch den Ersatz der Fernwärmeübergabestation, die Verstärkung oder Ergänzung von Tragkonstruktionen für Einbauten, zusätzliche Baukonstruktionen, die nach dem Rückbau erforderlich werden sowie temporäre Einbauten, die zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind.
- 2. Geänderte Innenarchitektur  
 rund 4.830.000 Euro (19 %)  
 Im Innenraumkonzept wurden die Regale aus der Mitte der Räume an die Wände und unter die Fenster verlegt, so dass hier in großen Teilen fast die doppelte Anzahl an Arbeits- und Sitzmöglichkeiten geschaffen wurde (1,14 Mio. Euro).  
 Die daraus resultierende Überarbeitung der Beleuchtung und der Medientechnik bewirkte 0,65 Mio. Euro Mehrkosten.  
 Die Planungskosten für die Umplanung der Innenarchitektur und für die daraus resultierenden anderen Fachplanungen haben sich um 1,04 Mio. Euro erhöht.  
 Der Verzug innerhalb der Planungsphase bedeutet eine Baupreissteigerung von rund 2,0 Mio. Euro.
- 3. Auslagerung entfällt

- 4. Massenmehrungen  
rund 815.000 Euro (3 %)  
Die Massenmehrungen resultieren aus der Fortschreibung der Planung und weiterer Erkenntnisse aus dem Bestand.
- 5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen  
rund 3.010.000 Euro (12 %)  
Der Ansatz der Nebenkosten wurde von 26% auf 35% der Baukosten erhöht. Darin enthalten sind Kosten für die notwendige Einarbeitung neuer Planer ab der Ausführungsplanung. Es werden über bereits erfolgte Untersuchungen hinaus weitere Gutachten für die Beurteilung des Bestandes erwartet.
- 6. verschobener Baubeginn und Bauzeitverzögerung  
rund 3.000.000 Euro (12 %)  
Aufgrund der Verzögerung des Projekts verschiebt sich der Ausführungsbeginn, sodass zusätzlich mit höheren Baukosten durch die allgemeine Baupreissteigerung gerechnet werden muss. Diese wurden bis Mitte der Bauzeit ermittelt.
- 7 höhere Submissionsergebnisse entfällt
- 8. geänderte rechtliche Vorgaben  
Rund 90.000 Euro (1%)  
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Planung von Maßnahmen gegen Vogelschlag gefordert.
- 9. Nutzung von Synergieeffekten entfällt
- 10. Sonstiges  
GU Zuschlag (25%) = rund 12.758.000 Euro (51 %)  
Bei einer GU-Vergabe werden Koordinationsrisiken, Schnittstellenrisiken, Terminrisiken, die Restabwicklung von Bauleistungen sowie das Mängelbeseitigungsrisiko von nicht eindeutig zuzuordnenden Mängeln auf den Generalunternehmer übertragen. Der Generalunternehmer hat in der Regel eine große Markterfahrung und kann daher im Allgemeinen solche Unternehmen binden, welche die Leistung zuverlässig erstellen können. Die Stadt Köln vergibt damit die Ausführung an einen Partner, der zugleich die Gesamtverantwortung trägt. Der GU haftet der Auftraggeberin in vollem Umfang. Die Mehrkosten für den GU-Zuschlag schlagen sich nieder in einem geringeren Koordinierungsaufwand der Planer und ausführenden Firmen und einem geringeren Steuerungsaufwand bei der Bauherrin, aber auch durch einen geringeren Aufwand bei den Kosten für etwaige Bauzeitverlängerungen durch Behinderungen oder Firmeninsolvenzen. Das Risiko für Mehrkosten aus Zeitverzögerungen ist beim Projekt Sanierung der Zentralbibliothek von Belang, da vom Erreichen des Endtermins auch die Dauer der Unterbringungen in den angemieteten Räumlichkeiten abhängt.
- Davon abzuziehen sind
- Für die Auslagerung rund 2.839.000 Euro  
Es konnte eine Ausweichfläche für die Auslagerung der Büros gefunden werden, so dass die ursprünglich geplante Auslagerung in Modulbauten entfällt.

- Für das Risiko (20%) rund 449.000 Euro  
Der Risikozuschlag wurde mit 20% der Baukosten veranschlagt. Dies ist ein aktueller Erfahrungswert zur Bewertung des Risikos beim Bauen im Bestand. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes reduziert sich der absolute Wert des Risikobudgets, da manche Risiken aufgrund des Projektfortschritts nicht mehr auftreten können.
- Kosten aus 2018 (brutto) rund 59.405.000 Euro
- Kosten aus 2020 (brutto) rund 81.150.000 Euro