

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	25.10.2021

### **Benchmark-Analyse zu den Nebenkosten der Zentralbibliothek - Ergänzung zu 3520/2020**

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erläutert die Zahlen ihrer Benchmark-Analyse zu den Nebenkosten für die Baumaßnahme Zentralbibliothek.

### **Erläuterung der Baumaßnahme Generalsanierung Zentralbibliothek im laufenden Betrieb**

Die Generalsanierung wird als Sanierung in einem Bestandsgebäude durchgeführt, bei der der überwiegende Teil der Haustechnik angepasst wird, die komplette Fassade und der Dachaufbau ausgetauscht werden und das gesamte Gebäude auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht wird.

Das Gebäude wird weitestgehend bis auf den Rohbau zurück gebaut und daraufhin wieder neu aufgebaut. Zudem ist eine umfassende Schadstoffsanierung erforderlich. Die Baustelle befindet sich in innerstädtischer Lage mit beengten Platzverhältnissen und erfordert eine sorgfältige Baustellenlogistik für die Anlieferung, sowie eine entsprechende Baustelleneinrichtung und Baustellenbewachung.

Die Generalsanierung der Zentralbibliothek erfolgt im laufenden Betrieb in 3 Phasen. Der Betrieb der Bibliothek wird am Standort, mitten in der Baustelle, weiter betrieben. Für jede Bauphase müssen Bauabschnitte mit allen notwendigen Einrichtungen wie Brandmeldeanlagen, Einbruchmeldeanlage, Alarmmeldungen für Aufzüge, aber auch Lüftung, Wasser- und Abwasserentsorgung und Heizung eingerichtet werden. Die technische Einrichtung für die Entleihe muss in jedem Bauabschnitt funktionsstüchtig vorhanden sein. Sichere Zugänge für die Besucher\*innen und die Angestellten müssen vorhanden sein. Auch die Einlagerung der Magazinbestände muss sicher möglich sein. Jede Phase muss sorgfältig geplant und sicher eingerichtet, geprüft und bauaufsichtlich abgenommen werden, bevor sie in Betrieb genommen werden kann. Dazu müssen gegebenenfalls Sachverständige hinzugezogen werden. Notwendige Umzüge müssen innerhalb der Bauphasen sicher möglich sein.

### **Erläuterung der Nebenkosten im Projekt Generalsanierung Zentralbibliothek**

Die Art des Projektes hat erheblichen Einfluss auf die Höhe der Nebenkosten. So unterscheidet sich der Aufwand bei Errichtung eines Neubaus erheblich von der Sanierung eines Gebäudes im laufenden Betrieb. Daneben beeinflussen die Komplexität und die Lage eines Gebäudes ebenfalls die Höhe der Nebenkosten. Ein umfassendes Leistungsbild mit qualitätssichernden Maßnahmen in allen Gewerken muss erstellt werden.

Nebenkosten werden für folgende Aufgaben aufgewendet:

- Honorarkosten der Planer\*innen; hier fallen beim Bauen im Bestand Umbauschläge, Honorare auf die anrechenbare Bausubstanz und Anpassungen an die HOAI 2021 an
- Planungsteams für Lichtplanung, Medienplanung, Innenraumplanung und Planung der Barrierefreiheit
- Honorare für Projektsteuerung
- Honorare für Gutachten in der Planung, zum Beispiel Vogelschlag oder konstruktiver Brandschutz

- Honorar für externe zusätzliche Fassadenplaner\*innen
- Verlorene Kosten bei Kündigung eines Planers\*einer Planerin
- Kosten für Wiederholungsplanungen durch Planer\*innenwechsel
- Eigenleistung der Projektleitung
- Qualitätssicherung der Planung und Ausführung für technische Ausrüstung
- Qualitätssicherung zur Bauproduktqualität
- Qualitätssicherung Barrierefreiheit
- Qualitätssicherung vor und während der Ausführung für Fassade, Dach, Beton und gegebenenfalls weitere ausgewählte Gewerke durch Sachverständige und Gutachter\*innen
- Risikomanagement
- Inbetriebnahme-Planung und Inbetriebnahme-Management
- Unterstützung bei der Nachtragsvergabe zur Prüfung und Bewertung von Nachträgen
- Juristische Begleitung des Projektes
- Gebühren für baurechtliche Abnahmen und Genehmigungen
- Mediation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Reprodienst
- Betreiben eines internetbasierten Projektraums

### Ermittlung der Nebenkosten und Vergleich mit anderen Projekten

Die Ermittlung der Nebenkosten erfolgte über einen pauschalen Ansatz in Abhängigkeit von den Baukosten der Kostengruppen nach DIN 276. Für die Generalsanierung Zentralbibliothek fallen Kosten in den Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276 an. Es wurde ein Ansatz von 35 % gewählt. Die Berechnung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Kostenaufstellung Generalsanierung Zentralbibliothek nach DIN 276</b> (alle Kostenangaben in Brutto)	
Kostengruppe 200	1.076.340 €
Kostengruppe 300	17.947.603 €
Kostengruppe 400	12.281.850 €
Kostengruppe 500	19.822 €
Kostengruppe 600	6.475.503 €
Kosten (Summe Kostengruppen 200-600)	<b>37.801.118 €</b>
KG 700 (35% der Summe der Kostengruppen 200-600)	13.230.390 €
<b>Baukosten (ohne GU-Zuschlag, ohne Risiko)</b>	<b>51.031.508 €</b>

Im weiteren Planungsprozess zeigte sich, dass die ursprünglich angesetztten Nebenkosten in Höhe von 26 % aufgrund der Komplexität der Baumaßnahme, erhöhten Anforderungen an die Qualitätssicherung und technischer Gebäudeausstattung nicht mehr auskömmlich waren und angepasst werden mussten.

Die Kündigung des Innenarchitekten, geänderte Anforderungen an die Innenraumgestaltung sowie eine längere Projektdauer als geplant, führten zu weiteren Erhöhungen der Baunebenkosten. Die Nebenkostenpauschale musste angepasst werden. Auswertungen zu laufenden Projekten der

Gebäudewirtschaft aus dem Kulturbereich (Sonderbauverordnung) ergeben, dass der Anteil der Nebenkosten in der Regel über 30% liegt. Für die Höhe der Baunebenkosten spielen wie bereits erwähnt Lage, Komplexität (zum Beispiel Bauen im Bestand), Projektlaufzeit und die Auftrags- und Vergabestruktur eines Projektes eine entscheidende Rolle.

So wurden für den Baubeschluss Erweiterungsbau Wallraf-Richartz-Museum und Blockrandbebauung die Nebenkosten mit 49,8 % bezogen auf die Kostengruppen 200 bis 600 kalkuliert (Vorlagen-Nummer 1051/2020).

Im kürzlich übergebenen Projekt Neubau Historisches Archiv (noch nicht schlussgerechnet) betragen die Baunebenkosten nach vorläufiger Kostenermittlung 35,7 %.

Der für den Kostenfortschreibungsbeschluss kalkulierte Ansatz von 35 % für das Projekt Zentralbibliothek liegt damit eher im unteren Bereich der Erfahrungswerte.

**gez. Greitemann**