

**Beschlussvorlage**

**Neufassung**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Sanierung der Zentralbibliothek der Stadtbibliothek Köln**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>		<b>Datum</b>
Ausschuss Kunst und Kultur	zur weiteren Bearbeitung in Verwaltung über wiesen	30.10.2012
Finanzausschuss	zurückgestellt	12.11.2012
Ausschuss Kunst und Kultur		04.12.2012
Finanzausschuss		17.12.2012
Rat	zurückgestellt	15.11.2012 18.12.2012

**Beschluss:**

Der Rat beschließt die Vergabe eines **Planungsauftrags der pflichtigen Sanierungsmaßnahmen** der Stadtbibliothek / Zentralbibliothek. Der Planungsauftrag umfasst die Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung inklusive einer Kostenschätzung und wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 122.000 € verursachen. Diese werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert; eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

**Beschlussalternative 1**

Der Rat beschließt die Vergabe eines **Planungsauftrags der pflichtigen und synergetischen Sanierungsmaßnahmen** der Stadtbibliothek / Zentralbibliothek; der erweiterte Planungsauftrag umfasst die Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung inklusive einer Kostenschätzung und wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 192.000 € verursachen. Diese werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert; eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

**Beschlussalternative 2**

Der Rat beschließt die Vergabe eines **Planungsauftrags der pflichtigen, synergetischen und weiteren, insbesondere energetischen Sanierungsmaßnahmen** (im Folgenden Generalsanierung) der Stadtbibliothek / Zentralbibliothek; der vollständige Planungsauftrag umfasst die Grundlagener-

mittlung und Vorentwurfsplanung inklusive einer Kostenschätzung und wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 281.000 € verursachen. Diese werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert; eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung Beschlussvorschlag**

Für das im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft stehende Gebäude der Zentralbibliothek, das nicht unter das Programm Kulturbauten fällt, besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1979 und hat auf Grund seines Alters und einer intensiven Nutzung einen hohen Abnutzungsgrad erreicht. Vor allem entspricht das Gebäude in keiner Weise mehr den heutigen sicherheitsrelevanten, technischen und energetischen Anforderungen, was sich in den laufenden Betriebskosten negativ niederschlägt.

Die Planungsaufträge, die von der Gebäudewirtschaft vergeben werden, umfassen die 1. Stufe der Grundlagenermittlung sowie die 2. Stufe mit der Vorentwurfsplanung und einer Kostenschätzung einer insgesamt 9-stufigen Planungs- und Projektkonzeption laut HOAI.

In den folgenden Planungsaufträgen wird berücksichtigt, dass einige Bereiche bereits den sicherheitstechnischen und baurechtlichen heutigen Anforderungen angepasst wurden. Dazu zählen beispielsweise:

- Vollsanierung im Rahmen des Konjunkturpaketes II: Kinderbibliothek im UG
- Teilsanierung: EG im Zuge der RFID-Einführung mit anteiliger Finanzierung aus Landesmitteln; 2. OG im Bereich des Heinrich-Böll- und Literatur-in-Köln-Archivs; 3. und 4. OG

Der Beschluss zur pflichtigen Sanierung umfasst die Maßnahmen für den baulichen und anlagentechnischen Brandschutz, die aus Sicherheitsgründen und bauordnungsrechtlich erforderlich sind sowie die damit einhergehenden Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der abgehängten Decken und Beleuchtungssysteme, da die vorhandenen Decken nicht mehr einsetzbar sind. Ebenso steht die Erneuerung der Elektrik in direkter Verbindung zu einem effektiven Brandschutz. Darüber hinaus umfassen die pflichtigen Investitionen auch die Instandsetzung der Außenjalousien, da für die Altanlage keine Ersatzteile mehr erhältlich sind und in vielen Bereichen inzwischen keine Beschattung mehr möglich ist. Dies führt zu erhöhten Kosten für Klimatisierung sowie zu teilweise untragbaren Arbeitsbedingungen für Nutzerinnen / Nutzer und Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter.

Die mit dieser pflichtigen Sanierung verbundenen baulichen Maßnahmen betreffen das gesamte Gebäude und werden über mehrere Jahre hinweg erhebliche Beeinträchtigungen des laufenden Dienstbetriebes der Stadtbibliothek mit sich bringen. Für diese Maßnahme ist es notwendig, dass einzelne Etagen komplett geräumt und für die Kunden geschlossen werden, verbunden mit entsprechenden Aufwendungen für den Transport sowie den Auf- und Abbau von Regalen und Medien.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

- Nach einer Kostenannahme durch die Gebäudewirtschaft belaufen sich die Kosten für den Planungsauftrag auf ca. 122.000 €
- Die grobe Kostenannahme der Gebäudewirtschaft zur Durchführung der pflichtigen Maßnahmen wird mit rd. 6,5 Mio € veranschlagt und muss **durch den Planungsauftrag verifiziert** werden.
- Die Kosten für die Durchführung der pflichtigen Sanierungsmaßnahmen inklusive des Planungsauftrages werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert (Instandhaltung) bzw. vorfinanziert (Modernisierung). Eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

Auch wenn es sich um eine pflichtige Sanierung handelt, wird bei der Kostenannahme immer zwischen Maßnahmen zur Instandsetzung im Sinne eines Ersatzes und Maßnahmen zur Gebrauchswertsteigerung des Gebäudes (im Folgenden Modernisierung) unterschieden.

Die Differenzierung ist in § 559 BGB festgelegt, wonach Maßnahmen, die über eine reine Instandhaltung im Sinne eines Ersatzes hinausgehen und „den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (Modernisierung)“ oder andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, zu einer Mieterhöhung von jährlich 11% berechtigen.

Für die Sanierungsmaßnahmen des Beschlusses wird folgende Verteilung zugrunde gelegt, die gleichfalls durch den Planungsauftrag zu verifizieren ist:

- 55 % Instandhaltung im Sinne eines Ersatzes
- 45 % Modernisierung.

Erst nach Beendigung der Baumaßnahme kann abschließend festgestellt werden, welche Maßnahmen der Modernisierung zuzuordnen sind und nach derzeitiger Planung frühestens zum Haushaltsjahr 2017 über eine Mieterhöhung von 11% jährlich des Modernisierungsanteils für die Stadtbibliothek haushaltsrelevant werden.

**Die Sanierung der pflichtigen Maßnahmen führt daher nach derzeitigen Erkenntnissen zu einer zusätzlichen haushaltsmäßigen Belastung von ca. 321.750 € pro Jahr ab dem Hj. 2017 und erhöht somit das derzeit ausgewiesene städtische Defizit.**

Den Mehrbelastungen stehen durch die Erneuerung der Beleuchtungssysteme Energieeinsparungen in Höhe von ca. 48.000 € / Jahr bei den Betriebskosten gegenüber. Daher ergibt sich eine Erhöhung der Mietkosten abzüglich der Einsparungen i Höhe von ca. 237.750 €

Des Weiteren werden sich einmalige Aufwendungen in Höhe von etwa 55.000 € für Transport, Auf- und Abbau von Regalen und Medienbeständen, die aus den bestehenden Ansätzen im Teilplan 0418/Stadtbibliothek getragen werden. Diese werden erst mit der Vorlage zur Durchführung der Sanierung haushaltsrelevant und werden sich voraussichtlich in etwa gleichen Teilen auf die Haushaltsjahre 2014 - 2016 verteilen. Kosten einer Auslagerung ergeben sich nicht, da einzelne Bereiche sukzessive geschlossen werden und die Medien im Hause verbleiben. Einnahmeausfälle werden nicht prognostiziert, da der Betrieb während der gesamten Baumaßnahme weitergeführt wird. Ein exakter Zeitplan liegt im momentanen Stadium nicht vor, dieser kann erst im Rahmen des zu erteilenden Planungsauftrags endgültig entwickelt werden. Die Planung der Maßnahme bis zur Ausführungsreife wird nach Einschätzung der Gebäudewirtschaft etwa 12 Monate in Anspruch nehmen, mit einem Baubeginn ist somit nicht vor 2014 zu rechnen.

### **Begründung Beschlussalternative 1**

Die Stadtbibliothek Köln gehört mit ihrem aktuellen Angebot zu den wichtigen und unverzichtbaren Infrastruktureinrichtungen der Stadtverwaltung. Sie ist ein wesentlicher Baustein des kulturellen wie auch des bildungspolitischen Angebotes, dessen Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern mit etwa 1,8 Millionen Besuchern im Gesamtsystem jährlich dokumentiert wird. Während der Umsetzung der pflichtigen Sanierungsmaßnahmen wird es über mehrere Jahre zu erheblichen Einschränkungen für die Kunden kommen, da sie bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Unter diesem Aspekt ist es im Sinne einer **nachhaltigen** Investitionsentscheidung und eines wirtschaftlichen Handelns zielführend, die pflichtigen Maßnahmen mit **synergetischen Maßnahmen** zu verbinden und damit die

Einschränkungen für die Bürgerinnen und Bürger auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Unter synergetischen Maßnahmen werden Maßnahmen verstanden, die in einem sachlichen und abwicklungstechnisch engen Zusammenhang zu den pflichtigen Maßnahmen stehen. Werden diese nicht zeitgleich mit den pflichtigen Maßnahmen durchgeführt, kommt es unweigerlich zu Kostendoppelung und späteren Folgekosten. Beispiele: Alle Leitungen befinden sich in der Zentralbibliothek unter den abgehängten Decken. Bei den pflichtigen Maßnahmen werden die Decken abgenommen und nur der Brandschutz erneuert, die sonstigen Leitungskabel für IT und weitere Technik (die ebenfalls veraltet und unzulänglich sind) werden nicht erneuert. Oder: Alle Flächen werden komplett geräumt und für die Kunden gesperrt, anschließend wird das Mobiliar wieder auf die inzwischen 33 Jahre alten Teppichböden gestellt.

Der für die Machbarkeit und Kostenkalkulation der pflichtigen Maßnahmen erteilte Planungsauftrag ist daher um die Prüfung der synergetischen Maßnahmen zu ergänzen. Dazu zählt die Sanierung folgender Bereiche:

- Versorgungsnetze (Wasser, Abwasser)
- Toiletten - Behindertengerechte Ausstattung
- IT-Verkabelung
- Innenwände (Anstrich, Wandbekleidung)
- Bodenbelag.

### **Haushaltmäßige Auswirkungen der Beschlussalternative 1**

- Nach einer Kostenannahme durch die Gebäudewirtschaft belaufen sich die Kosten für den Planungsauftrag zur pflichtigen und synergetischen Sanierung auf 192.000 €
- Die grobe Kostenannahme der Gebäudewirtschaft zur Durchführung der pflichtigen und synergetischen Maßnahmen wird mit rd. 10,3 Mio € veranschlagt und muss **durch den Planungsauftrag verifiziert** werden.
- Die Kosten für die Durchführung der pflichtigen und synergetischen Sanierungsmaßnahmen inklusive des Planungsauftrages werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert bzw. vorfinanziert. Eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

Entsprechend dem oben beschriebenen Vorgehen wird für diese Beschlussalternative folgende Kostenverteilung zugrunde gelegt, die gleichfalls durch den Planungsauftrag zu verifizieren ist:

- 63 % Instandhaltung im Sinne eines Ersatzes
- 37 % Modernisierung.

**Die Sanierung der pflichtigen und synergetischen Maßnahmen führt nach derzeitigen Erkenntnissen daher zu einer zusätzlichen haushaltsmäßigen Belastung von ca. 419.210 € pro Jahr ab dem Hj. 2017 und erhöht somit das derzeit ausgewiesene städtische Defizit.**

Den Mehrbelastungen stehen durch die Erneuerung der Beleuchtungssysteme Energieeinsparungen in Höhe von ca. 48.000 € / Jahr bei den Betriebskosten gegenüber. Daher ergibt sich eine Erhöhung der Mietkosten abzüglich der Einsparungen in Höhe von ca. 371.210 €

Weiterhin entstehen einmalige Aufwendungen in Höhe von etwa 55.000 € für Transport, Auf- und Abbau von Regalen und Medienbeständen, die aus den bestehenden Ansätzen im Teilplan 0418/Stadtbibliothek getragen werden. Diese werden erst mit der Vorlage zur Durchführung der Sanierung haushaltsrelevant und werden sich voraussichtlich in etwa gleichen Teilen auf die Haushaltsjahre 2014 - 2016 verteilen. Bei einer zeitlichen Trennung der Sanierungsmaßnahmen sind diese Kosten jedoch doppelt zu berücksichtigen.

### **Begründung Beschlussalternative 2**

In einem weiteren konsequenten Schritt können die pflichtigen und synergetischen Sanierungsmaßnahmen mit weiteren, insbesondere energetischen Sanierungsmaßnahmen zu einer Generalsanierung verbunden werden. Damit kann eine noch höhere Nachhaltigkeit einer solchen Generalsanierung durch eindeutige Energieeinsparungen nachgewiesen werden. Bei künftig steigenden Energiekosten werden diese von noch größerer Bedeutung sein. Der für die pflichtigen und synergetischen Maßnahmen erteilte Planungsauftrag ist daher um die Prüfung der weiteren, insbesondere energetischen Maßnahmen zu ergänzen. Dazu zählt die Sanierung folgender Bereiche:

- Betonfassade und Dach mit Wärmedämmung
- Außenhautfenster und Außentüren
- Heizverteilung und Heizkörper
- Aufzugsanierung / -erneuerung zur Gewährleistung der Barrierefreiheit

Die Planung muss auch die Gegenüberstellung der Kosten der Sanierung nach Passivhausstandard und der Sanierung nach den gesetzlichen Mindestvorschriften unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieeinsparpotentials beinhalten.

Der wirtschaftlich sinnvolle Zusammenhang der Sanierung der Betonfassade, des Dachs sowie der Wärmedämmung begründet sich neben dem energetischen Einsparpotenzial darin, dass bei dem Austausch der Außenjalousie das **Gebäude eingerüstet** werden muss. Ein doppelter finanzieller Aufwand kann bei einer zeitlich synchronisierten Sanierung eingespart werden.

Durch eine Modernisierung der Außenhaut in Form wärmegeämmter Bauelemente sowie einer Sonnenschutzverglasung in Verbindung mit einer neuen Außenjalousieanlage können negative thermische Effekte vermieden und ein optimaler energetischer Einsatz der Klimaanlage erzielt werden. Durch die Erneuerung der Heizkörper und Heizungsleitungen wird dem geringeren Energiebedarf Rechnung getragen.

Die Sanierung bzw. Erneuerung der Aufzüge findet Berücksichtigung, um den Anforderungen eines barrierefreien Zugangs zu den Etagen der Stadtbibliothek zu entsprechen. Eine gesetzliche Vorgabe besteht zwar nur für Neubauten, allerdings werden bei allen Sanierungsmaßnahmen städtischer Gebäude grundsätzlich entsprechende barrierefreie bauliche Maßnahmen realisiert.

Die 33-jährige Fassade befindet sich in einem ihrem Alter entsprechenden schlechten Zustand und muss voraussichtlich in einigen Jahren zur Substanzerhaltung ohnehin saniert werden. Es sollte in Betracht gezogen werden, dass die Zentralbibliothek sich in unmittelbarer Nachbarschaft des neuen Rautenstrauch-Joest-Museums und des künftig generalsanierten Gebäudes der Volkshochschule befindet und damit Teil des Ensembles des Kulturquartiers am Neumarkt ist.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen der Beschlussalternative 2**

- Nach einer Kostenannahme durch die Gebäudewirtschaft belaufen sich die Kosten für den Planungsauftrag für die Generalsanierung auf ca. 281.000 €
- Die grobe Kostenannahme der Gebäudewirtschaft zur Durchführung der Generalsanierung wird mit rd. 15,8 Mio € veranschlagt und muss **durch den Planungsauftrag verifiziert** werden.
- Die Kosten für die Durchführung der Generalsanierung inklusive des Planungsauftrages werden vollständig aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert bzw. vorfinanziert. Eine Mittelbereitstellung ist derzeit nicht erforderlich.

Entsprechend dem oben beschriebenen Vorgehen wird für diese Beschlussalternative folgende Kostenverteilung zugrunde gelegt, die gleichfalls durch den Planungsauftrag zu verifizieren ist:

- 54 % Instandhaltung im Sinne eines Ersatzes
- 46 % Modernisierung.

**Die Generalsanierung führt nach derzeitigen Erkenntnissen daher zu einer zusätzlichen haushaltsmäßigen Belastung von ca. 799.480 € pro Jahr ab dem Hj. 2017 und erhöht somit das derzeit ausgewiesene städtische Defizit.**

Den Mehrbelastungen stehen durch die Erneuerung der Beleuchtungssysteme Energieeinsparungen in Höhe von ca. 48.000 €/ Jahr bei den Betriebskosten gegenüber.

Bei Realisierung eines annähernden Passivhausstandards, der bei einer Generalsanierung üblicher-



weise erreicht wird, können für das Gebäude der Zentralbibliothek zwischen 60-65% der Heizkosten eingespart werden. Auf Basis der derzeitigen Heizkosten würde dies weitere Minderaufwendungen von rd. 68.000 € pro Jahr ermöglichen, somit insgesamt ca. 116.000 € / Jahr. Daher ergibt sich eine Erhöhung der Mietkosten abzüglich der Einsparungen in Höhe von ca. 683.480 €.

Weiterhin entstehen einmalige Aufwendungen in Höhe von etwa 55.000 € für Transport, Auf- und Abbau von Regalen und Medienbeständen, die aus den bestehenden Ansätzen im Teilplan 0418/Stadtbibliothek getragen werden. Diese werden erst mit der Vorlage zur Durchführung der Sanierung haushaltsrelevant und werden sich voraussichtlich in etwa gleichen Teilen auf die Haushaltsjahre 2014 - 2016 verteilen. Bei einer zeitlichen Trennung der Sanierungsmaßnahmen sind diese Kosten jedoch mehrfach zu berücksichtigen.

Eine Übersicht der voraussichtlichen haushaltsmäßigen Auswirkungen, die sich aus den drei unterschiedlichen Planungsaufträgen ergeben, ist in der Anlage beigefügt.

**Begründung der Dringlichkeit:**

Die Vorlage musste aus verschiedenen Gründen bereits mehrfach verschoben werden. Da es sich um eine pflichtige Brandschutzmaßnahme handelt, sollte die Vorlage nun dringlich behandelt werden, damit es bei einem Schadensfall nicht zu Haftungsproblemen kommt. Da die Planung voraussichtlich mindestens 12 Monate umfassen wird, ist eine weitere Verzögerung mittlerweile kritisch zu sehen.