

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln -
Kostenfortschreibungsbeschluss****Beschlussorgan**

Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	14.06.2021
Ausschuss Kunst und Kultur	15.06.2021
Finanzausschuss	21.06.2021
Rat	24.06.2021
Hauptausschuss – zu Ziffer 1. und 2. des Beschlussvorschlags	19.07.2021
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft – zu Ziffer 1. und 2. des Beschlussvorschlags	06.09.2021

Beschluss:

1. Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft und der Ausschuss Kunst und Kultur nehmen die Kostenerhöhung gegenüber der Kostenberechnung von 2017 (Baubeschluss Vorlagen-Nummer 0027/2018) in Höhe von rund 21,75 Mio. Euro für die Generalsanierung der Zentralbibliothek – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Finanzausschusses und der Kenntnisnahme durch den Rat der Stadt Köln- zur Kenntnis und stimmen einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtkosten für die Generalsanierung betragen nunmehr 81,15 Mio. € brutto anstatt 59,4 Mio. Euro brutto. In den Kosten sind rund 10,2 Mio. Euro Risikozuschlag und rund 12,76 Mio. Euro GU-Zuschlag enthalten.

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 in Höhe von rund 2,54 Mio. Euro zuzüglich Nebenkosten.

2. Die Finanzierung der notwendigen Ausstattung in Höhe von rund 11,89 Mio. Euro brutto (inklusive Planungskosten und Risikozuschlag) erfolgt sukzessive nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 2022 bis 2026 aus bereitstehenden Mitteln in Höhe von 5 Mio. Euro im Teilfinanzplan 0418-Stadtbibliothek und 6,89 Mio. Euro im Teilergebnisplan 0418 - Stadtbibliothek. Darin enthalten sind anteilige Baunebenkosten für die Inneneinrichtung in Höhe von 4,09 Mio. Euro brutto (inklusive anteiliger Risikozuschlag).

Die Freigabe der Einrichtungskosten erfolgt unter dem Vorbehalt der Fassung eines separaten Bedarfsfeststellungsbeschlusses.

Die bilanziellen Abschreibungen der Ausstattungskosten und anteiligen Baunebenkosten erfolgen entsprechend den Beschaffungszeiträumen in den Haushaltsjahren 2022 ff. im Teilergebnisplan

0418-Stadtbibliothek.

Dezernat VII, Kunst und Kultur wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen.

3. Zusätzlich zum vorgenannten Beschluss stellt der Rat der Stadt Köln den Bedarf für eine Komplettauslagerung fest und ermächtigt die Verwaltung, ein entsprechendes Objekt anzumieten. (Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und der Ausschuss Kunst und Kultur empfehlen ihm, so zu entscheiden.) Die Anmietung und alle für die Unterbringung nötigen Umbaumaßnahmen sollen aus dem Etat der Gebäudewirtschaft finanziert werden. Die Refinanzierung erfolgt über den Flächenverrechnungspreis. Der Vorteil einer Komplettauslagerung ist, dass die Sanierung nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden muss, baubedingte, temporäre Schließungen vermieden werden können und mit einer Bauzeitverkürzung gerechnet werden könnte.

Eine Kostenschätzung kann aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen nicht abgegeben werden. Sobald ein geeignetes Objekt gefunden wurde werden die beteiligten Ausschüsse zeitnah darüber mit einer separaten Mitteilung informiert.

Im Fall einer Komplettauslagerung werden die Einrichtungskosten und die damit verbundenen Abschreibungen erst zum Ende der Generalsanierung anfallen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		<u>rund 5.000.000</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>rund 6.890.000</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2027

a) Personalaufwendungen	€
b) Sachaufwendungen etc. (Miete zuzüglich Nebenkosten)	<u>2.540.000</u> €
c) Verwaltungsgemeinkosten	€
d) amtsinterne Gemeinkosten	€
e) bilanzielle Abschreibungen	<u>500.000</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2027

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>circa 250.000</u> €* €

Beginn, Dauer _____

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

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO²- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Begründung:

Am 27.09.2018 fasste der Rat der Stadt Köln den Baubeschluss zur Generalsanierung der Zentralbibliothek im laufenden Betrieb (Vorlagen-Nummer 0027/2018) mit Gesamtkosten von rund 59,41 Mio. Euro brutto. Der neue Baubeginn ist zum I. Quartal 2022 geplant. Als Fertigstellungstermin der Maßnahme war ursprünglich das II. Quartal 2024 vorgesehen. Als neuer Fertigstellungstermin wird das IV. Quartal 2026 angestrebt.

Entwicklung der Gesamtkosten:

Im Baubeschluss wurden Gesamtkosten in Höhe von rund 59,4 Mio. Euro brutto inklusive rund 7,14 Mio. Euro brutto für die Ausstattung und Einrichtung genehmigt.

Dabei wurde eine Einzelvergabe zugrunde gelegt. Aktuell wird eine GU-Vergabe vorgesehen.

Gemäß der aktualisierten Kostenberechnung vom 27.10.2020 werden sich die Brutto-Gesamtkosten von 59,4 Mio. Euro auf rund 81,15 Mio. Euro brutto erhöhen.

Es zeichnet sich ab, dass die genehmigten Kosten aus dem oben genannten Ratsbeschluss um circa 36,6 % überschritten werden. Die tatsächlich benötigten Mittel können von den prognostizierten Kosten abweichen.

Die Erhöhung schlüsselt sich wie folgt auf (eine Erläuterung liegt als Anlage 1 bei.):

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	rund 530.000 Euro (2%)
2. Geänderte Innenarchitektur	rund 4.830.000 Euro (19%)
3. Auslagerung	entfällt
4. Massenmehrungen	rund 815.000 Euro (3%)
5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen	rund 3.010.000 Euro (12%)
6. verschobener Baubeginn und Bauzeitverzögerung	rund 3.000.000 Euro (12%)
7 höhere Submissionsergebnisse	entfällt
8. geänderte rechtliche Vorgaben	rund 90.000 Euro (1%)
9. Nutzung von Synergieeffekten	entfällt
10. Sonstiges 25 % GU-Zuschlag	rund 12.758.000 Euro (51%)
Gesamt	rund 25.033.000 Euro

davon abzuziehen:

Risikovorsorge aus der Kostenberechnung zum Baubeschluss	-449.000 Euro
Entfallende Kosten für die Auslagerung in Container	-2.839.000 Euro
Verbleibende Mehrkosten	rund 21.745.000 Euro

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets von rund 59,4 Mio. Euro brutto auf rund 81,15 Mio. Euro brutto empfohlen. Das Budget wird damit um 21,75 Mio. Euro erhöht.

Finanzierung:

- Baumaßnahme

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. Aufgrund des aktuell gültigen Flächenverrechnungspreises ergeben sich jährliche Kosten in Höhe von rund 2,54 Mio. Euro, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2027 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0418, Stadtbibliothek in Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand finanziert werden.

Dezernat VII, Kunst und Kultur wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

- Ausstattung

Die Finanzierung der notwendigen Ausstattung (unter anderem Mobiliar, Medientechnik und Leitsysteme) ist über den städtischen Haushalt abzubilden. Die Mittelbereitstellung (insgesamt 10,85 Mio. Euro brutto zuzüglich 1,04 Mio. Euro brutto anteiliger Risikozuschlag) erfolgt sukzessive nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 2022 bis 2026 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilfinanzplan 0418-Stadtbibliothek. Die in der vorgenannten Summe enthaltenen anteiligen Baunebenkosten für die Inneneinrichtung (Kosten der Planung, Baubetreuung, Projektleitung und -steuerung) in Höhe von 4,09 Mio. Euro brutto, stehen im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek bereit. Die bilanziellen Abschreibungen der Ausstattungskosten und anteiligen Baunebenkosten erfolgen entsprechend den Beschaffungszeiträumen in den Haushaltsjahren 2022 ff im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek.

- **Vorschläge zur Kostenreduzierung:**

Eine Veränderung des Planungskonzeptes würde zu Verzögerungen und damit zu neuen Kostenerhöhungen führen. Eine Kostenersparnis wird erwartet, wenn die derzeitige Suche nach einem Interim-Quartier für die Bibliothek (Komplettauslagerung) erfolgreich ist und infolgedessen ein Leerzug des Bestandsgebäudes möglich wäre. Die Sanierung könnte dann ohne den öffentlichen Bibliotheksbetrieb mit entsprechenden Erleichterungen erfolgen.

- **Deckungsvorschläge:**

Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Durch die Mehrkosten wird sich der Flächenverrechnungspreis von derzeit 14,52 Euro pro qm auf 17,62 Euro in der Sparte Verwaltungsgebäude im Jahr 2017 erhöhen. In Summe kommt es daher ab dem Haushaltsjahr 2027 zu einer jährlichen Mehrbelastung des städtischen Haushalts in Höhe von rund 1,63 Mio. Euro. Die zusätzlichen Mietkosten durch eine Auslagerung sind darin noch nicht enthalten.

- **Alternative zur Generalsanierung**

Eine Alternative besteht nicht, da ein Verzicht auf die Generalsanierung bedeuten würde, dass bei einer zeitlich nicht konzentrierten Gesamtbaumaßnahme die nachfolgend aufgeführten unumgänglichen Einzelmaßnahmen im laufenden Betrieb und über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren durchgeführt werden müssten, um einen zumindest sicheren Betrieb des Gebäudes zu ermöglichen. Unverzichtbar sind

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

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

- **Anmietung Interimsstandort (Komplettauslagerung)**

Während der Sanierungsmaßnahme wird eine Auslagerung erforderlich. Aufgrund der Anforderungen der Zentralbibliothek wurde das Gesuch schwerpunktmäßig auf gut zugängliche Einzelhandelsflächen gerichtet. Während die m²-Preise für Büroflächen in der Kölner Innenstadt zwischen 20 und 23 Euro liegen, sind für Flächen in exponierter Lage und aufgrund der besonderen Anforderungen einer Bibliothek höhere Preise anzusetzen.

Im Rahmen der Akquise konnten Objekte in zentraler Lage gefunden werden, die eine Komplettauslagerung des Hauses ermöglichen würden. Der Vorteil einer Komplettauslagerung ist, dass die Sanierung nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden muss, baubedingte, temporäre Schließungen vermieden werden können und mit einer Bauzeitverkürzung gerechnet werden könnte. Alle in Betracht kommenden Objekte sind gleichermaßen geeignet und erfüllen die statischen Bedingungen an die Bodenbelastbarkeit und Barrierefreiheit. Die Verwaltung befindet sich in Gesprächen mit den jeweiligen Eigentümern.

Finanzierung der Einrichtungskosten

Die Mittelbereitstellung für die notwendige Ausstattung in Höhe von rund 11,89 Mio. Euro brutto (inklusive Planungskosten und Risikozuschlag) erfolgt sukzessive nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 2022 bis 2026 aus noch zu veranschlagenden Mitteln von 5 Mio. Euro im Teilfinanzplan 0418-Stadtbibliothek Teilplanzeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen bei Finanzstelle 4300-0418-0-0300 – Generalsanierung und 6,89 Mio. Euro im Teilergebnisplan 0418 – Stadtbibliothek in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen. Darin enthalten

sind anteilige Baunebenkosten für die Inneneinrichtung in Höhe von 4,09 Mio. Euro brutto (inklusive anteiliger Risikozuschlag).

Die Freigabe der Einrichtungskosten erfolgt unter dem Vorbehalt der Fassung eines separaten Bedarfsfeststellungsbeschlusses.

Die bilanziellen Abschreibungen der Ausstattungskosten und anteiligen Baunebenkosten erfolgen entsprechend den Beschaffungszeiträumen in den Haushaltsjahren 2022 ff. im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek.

Dezernat VII, Kunst und Kultur wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet. Es liegt ein dringendes Investitionserfordernis vor zur Umsetzung der bereits beschlossenen Sanierung. Die Bereitstellung der finanziellen Mittel ist aus fachlichen Gründen zwingend erforderlich.

Anlagen:

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1 – Erläuterung der Mehrkosten