

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.10.2021  
und Ausschuss Kunst und Kultur am 26.10.2021

Stand: 04.10.2021  
Index: 06

**1. Kerndaten des Projektes**

**Standort:** Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln  
**Bauherrin:** Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
**Planungszeit:** 2016 - 2021  
**Bauzeit:** 2022 - 2026



**Projektbeschreibung:**

Die Zentralbibliothek Köln wird nach Bezug des Interims bei Vollausslagerung einer Generalsanierung unterzogen. Bis zur Vollausslagerung wird die Sanierung im laufenden Betrieb durchgeführt. Dabei werden weite Teile der Haustechnik angepasst und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht. Der Besucherbereich wird auf der Grundlage eines neuen Nutzungskonzeptes den heutigen Ansprüchen einer zeitgemäßen Bibliothek angepasst. Die Büro- und Verwaltungsbereiche werden ebenfalls einer Sanierung unterzogen.

**2. Termine**

**Meilensteine:**

Planungsbeschluss	03/2015	✓
Baubeschluss	09/2018	✓
Baugenehmigung	02/2020	✓
Ausführungsplanung	05/2021	✓
Kostenfortschreibungsbeschluss	09/2021	✓
Baubeginn (Baustelleneinrichtung)	vorauss. 1.Quartal 2022	
Übergabe an Nutzer	vorauss. 4.Quartal 2026	

**Sachstand:**

Ausführungsplanung: abgeschlossen  
Ausführungsplanung: Innenarchitektur 98% abgeschlossen  
Ausschreibung: GU Vergabe Veröffentlichung (2. Stufe)

Auszug aus dem Rahmenterminplan: [Stand: September 2021](#)

**Rahmenterminplan  
Generalsanierung Zentralbibliothek**  
Stand: September 2021

			2016		2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			2025			2026			2027		
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Generalsanierung Zentralbibliothek	67%	Soll	[Gantt chart bars showing progress from Q1 2016 to Q3 2021]																																		
LPh. 3 - Entwurfsplanung	100%	Soll	[Gantt chart bars showing completion by Q3 2017]																																		
LPh. 4 - Genehmigungsplanung	100%	Soll	[Gantt chart bars showing completion by Q3 2018]																																		
LPh. 5 - Ausführungsplanung	98%	Soll	[Gantt chart bars showing completion by Q3 2020]																																		
LPh. 6 - Vorb. der Vergabe	72%	Soll	[Gantt chart bars showing completion by Q3 2021]																																		
LPh. 7 - Ausschr. und Vergabe	23%	Soll	[Gantt chart bars showing completion by Q3 2021]																																		
LPh. 8 - Ausführung GU	0%	Soll	[Gantt chart bars showing start in Q1 2022]																																		
Einzug / Inbetriebnahme	0%	Soll	[Gantt chart bars showing start in Q4 2026]																																		

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 25.10.2021  
und Ausschuss Kunst und Kultur am 26.10.2021

Stand: 04.10.2021  
Index: 06

**3. Kosten**

**Weiterplanungsbeschluss 2015**

Kostenschätzung (KG 200-700)	38.270.000 €
<b>Summe (Brutto)</b>	<b>38.270.000 €</b>

**Baubeschluss 2018**

Baukosten (KG 200 - 600)	35.145.258 €
Baunebenkosten (KG700)	9.225.245 €
Baupreissteigerung	4.381.000 €
Risikozuschlag	10.655.000 €
<b>Summe (Brutto)</b>	<b>59.406.503 €</b>

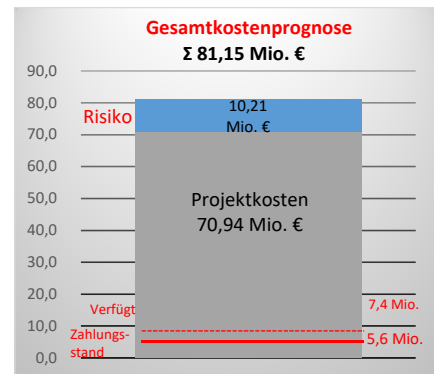
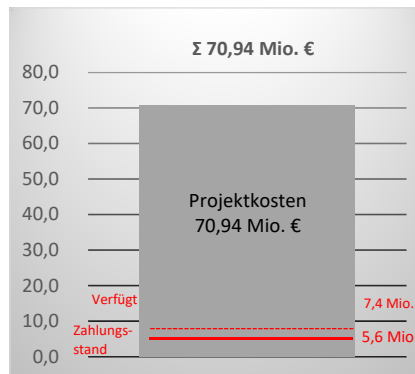
**Kostenfortschreibungsbeschluss Juli 2021**

Baukosten (KG 200-600)	57.712.787 €
Baunebenkosten (KG700)	13.230.390 €
Risikozuschlag	10.206.301 €
<b>Summe (Brutto)</b>	<b>81.149.478 €</b>

**Prognose Gesamtkostensituation:**

Stand: Juli 2021

Zahlungsstand = 5,6 Mio. €



**4. Risiken**

Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:

- 2 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- 3 Änderung der Planung durch Nutzer
- 4 Gesetzliche Änderungen
- 5 Insolvenzen
- 6 Mangelhafte Fremdleistungen
- 7 Genehmigungsverfahren
- 8 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- 9 Bauablauf
- 10 Projektspezifische Risiken:  
Bauen im Bestand bei laufendem Betrieb
- 11 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- 12 Einhaltung Rahmenterminplan
- 13 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)
- 15 Qualitäten Bau
- 16 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 17 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz

Grün	Gelb	Rot
Grün		
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
		Rot
		Rot
	Gelb	
Grün		
Grün		
	Gelb	

**5. Erläuterung Sachstand**

**Planung / Ausschreibung / Vergabe:**



Die Entwurfsplanung (LPh3) ist abgeschlossen. Das beauftragte Planungsbüro für die Innenarchitektur hat die Ausführungsplanung (LPh 5) für die Innenraumgestaltung in Abstimmung mit dem Creative Guide, der Lichtplanung und der Nutzerin weitestgehend fertiggestellt. Es fanden Abstimmungen und Präsentationen mit dem Arbeitskreis Barrierefreies Köln statt.

Die Ausschreibungsplanungen Hochbau, technische Gebäudeausrüstung, Medientechnik, Schadstoff, Brandschutz, Tragwerkplanung, Bauphysik sind fristgerecht fertiggestellt. Die im Rahmen der Detaillierung erarbeiteten baulich relevanten Anpassungen wurden vorgenommen.

Der Teilnahmewettbewerb zur GU Vergabe hat stattgefunden. Das Vergabeverfahren befindet sich in der Vorbereitung zur Veröffentlichung (2. Stufe). Zur Zeit werden die umfangreichen Vertragsunterlagen erstellt und abgestimmt, sowie alle notwendigen Anlagen und Pläne zusammengestellt.

**Ausführung:** Derzeit noch nicht begonnen



**Kosten:**



Dem Kostenfortschreibungsbeschluss 3520/2020 ist im Hauptausschuss am 19.07.2021 mit einer formalen Einschränkung zugestimmt worden. Der Betriebsausschuss der GW hat die Kostenfortschreibung in seiner Sitzung vom 06.09.2021 zur Kenntnis genommen und der Fortführung der Baumaßnahme zugestimmt

Des Weiteren ist die Vorlage zur Anmietung eines Interims für den Bibliotheksbetrieb während der Bauzeit schlussgezeichnet. Die Vorlage zum Bedarfsfeststellungsbeschluss für die Inneneinrichtung wird vorbereitet. Damit der Zeitplan gehalten werden kann, ist eine zeitnahe Anmietung erforderlich.

**Termine:** Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da Rückfragen, Ergänzungen etc. im Vergabeverfahren zu Verzögerungen führen können



Der Teilnahmewettbewerb zur GU Vergabe hat stattgefunden. Das Vergabeverfahren befindet sich in der Vorbereitung zur Veröffentlichung (2. Stufe). Zur Zeit werden die umfangreichen Vertragsunterlagen erstellt und abgestimmt, sowie alle notwendigen Anlagen und Pläne zusammengestellt.

**Nächste Schritte:**

Abschluss Ausführungsplanung Innenarchitektur  
GU Beauftragung

Oktober 2021  
1. Quartal 2022

Info  
Info

**Legende**

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

