Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Bauten – Management – Service

Generalsanierung Zentralbibliothek

Sachstandsbericht für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.08.2022
und den Ausschuss Kunst & Kultur am 30.08.2022

Stand: 24.08.2022
Index: 02

1. Kerndaten des Projektes

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



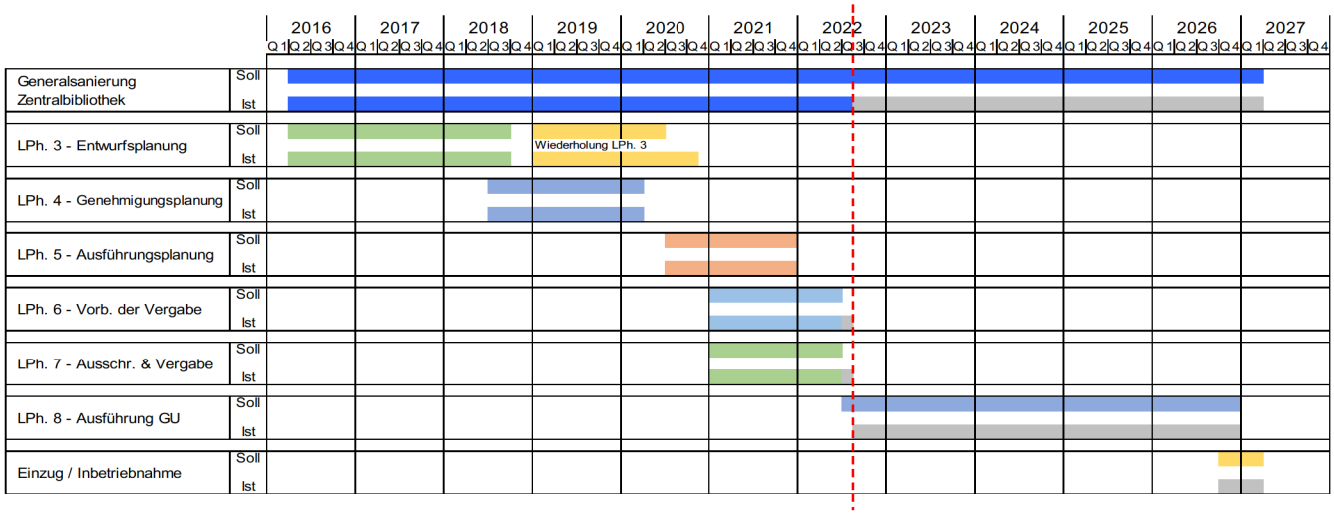
Projektbeschreibung:
Die Zentralbibliothek Köln wird nach heutigem Kenntnisstand nach Bezug des Interims bei Vollauslagerung einer Generalsanierung unterzogen. Dabei werden weite Teile der Haustechnik angepasst und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht. Der Besucherbereich wird auf 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	✓
Beauftragung GU	vorauss. 1.Quartal 2023	
Baubeginn	Teil des Verhandlungsverfahrens	
Übergabe an Nutzer	Teil des Verhandlungsverfahrens	

Sachstand:	**(Zusammenfassung von Punkt 5)**
Planung:	Ausschreibungsplanung ist abgeschlossen
Ausschreibung:	Submission ist am 28.04.2022 erfolgt
Vergabe:	Verhandlungsgespräche Mai 2022
Ausführung:	Derzeit noch nicht begonnen
Kosten:	siehe Punkt 5
Termine/Nächste Schritte:	Beauftragung GU

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Stand: August 2022



Sachstandsbericht für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.08.2022
und den Ausschuss Kunst & Kultur am 30.08.2022

Stand: 24.08.2022
Index: 02

3. Kosten

Weiterplanungsbeschluss 2015

Kostenschätzung (KG 200-700)	38.270.000 €
Summe (Brutto)	**38.270.000 €**

Baubeschluss 2018

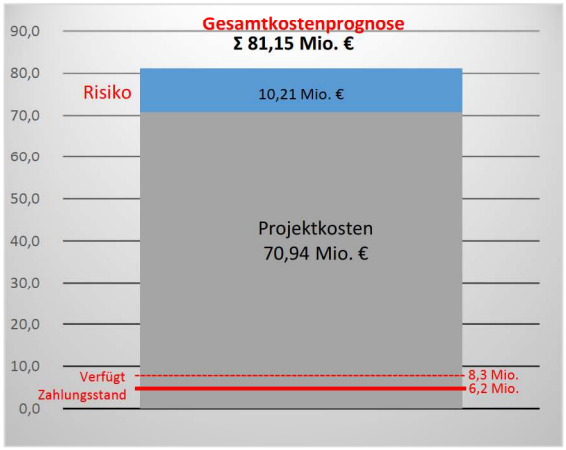
Baukosten (KG 200 - 600)	35.166.718 €
Baunebenkosten (KG700)	9.183.282 €
Baupreissteigerung	4.400.000 €
Risikozuschlag	10.655.000 €
Summe (Brutto)	**59.405.000 €**

Kostenfortschreibungsbeschluss Juli 2021

Baukosten (KG 200-600)	57.712.787 €
Baunebenkosten (KG700)	13.230.390 €
Risikozuschlag	10.206.301 €
Summe (Brutto)	**81.150.000 €**

Prognose Gesamtkosten:

Stand: August 2022



Zahlungsstand= 6,2 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:

	Grün	Gelb	Rot
1 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)			
2 Änderung der Planung durch Nutzer			
3 Gesetzliche Änderungen			
4 Insolvenzen			
5 Mangelhafte Fremdleistungen			
6 Genehmigungsverfahren - Tekturplanung			
6.1 Genehmigungsverfahren - Fremdanmietung (Hohe Str. 68-82) (Bearbeitungszeitraum zur Erteilung der Baugenehmigung durch das Bauaufsichtsamt)			
7 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren			
8 Bauablauf (Bauen im Bestand, Teilbetrieb der Magazine, unvorhersehbare Risiken während des Bauablaufs, z.B. globale Lieferengpässe Baumaterial)			
9 Projektspezifische Risiken: Bauen im Bestand bei Leerzug			
9.1 Projektspezifische Risiken: Umbauarbeiten Interim			
10 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung, Kapazitätsengpässe und gute Auftragslage bei den Bauunternehmen)			
11 Einhaltung Rahmenterminplan			
12 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)			
13 Qualitäten Bau			
14 Anlieger- und Bürgerbeschwerden			
15 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz			

Sachstandsbericht für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.08.2022
und den Ausschuss Kunst & Kultur am 30.08.2022

Stand: 24.08.2022
Index: 02

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 fertiggestellt. Die finale Abstimmung und Präsentation der barrierefreien Planung mit dem Arbeitskreis Barrierefreies Köln (AKBK) ist erfolgt.

Die Ausschreibungsplanungen Hochbau, technische Gebäudeausrüstung, Medientechnik, Schadstoffe, Brandschutz, Tragwerkplanung, Bauphysik sind fristgerecht fertiggestellt. Die im Rahmen der Detaillierung erarbeiteten baulich relevanten Anpassungen wurden vorgenommen.
Der Teilnahmewettbewerb zur GU Vergabe hat stattgefunden (1. Stufe). Die Vergabeunterlagen wurden im Oktober den verbleibenden Bietern über das elektronische Vergabeportal zur Verfügung gestellt (2. Stufe). Den Bietern wurde mehr Zeit für die Angebotsabgabe und für die Gelegenheit von Rückfragen eingeräumt. Die zu bearbeitenden Unterlagen sind auf Grund der Komplexität des Bauvorhabens sehr umfangreich und wurden im Zuge des Verfahrens zusätzlich ergänzt und überarbeitet. Der Submissionstermin erfolgte wie geplant am 28.04.2022. Die Angebotsunterlagen befinden sich derzeit in Prüfung. Es sind Verhandlungsgespräche im Mai 2022 terminiert.
Derzeit findet das Bieterverhandlungsverfahren statt. Die Veröffentlichung von Zwischenständen würde das Verhandlungsverfahren beeinträchtigen.

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. Der Betriebsausschuß hat in seiner Sitzung vom 25.10.2021 die Anmietung des Objektes auf der Hohe Straße 68-82 beschlossen. Damit der Zeitplan gehalten werden kann, ist eine zeitnahe Anmietung erforderlich. Die Vertragsunterzeichnung ist am 08.12.2021 erfolgt.
Die Vorlage zum Bedarfsfeststellungsbeschluss für die Inneneinrichtung wird vorbereitet.
Derzeit findet das Bieterverhandlungsverfahren statt. Die Veröffentlichung von Zwischenständen würde das Verhandlungsverfahren beeinträchtigen.

Termine: Das Risiko wird als "mittel" eingestuft; Rückfragen, Ergänzungen etc. im Vergabeverfahren führen ggf. zu Verzögerungen

Vergabe: Der Teilnahmewettbewerb zur GU-Vergabe hat stattgefunden (1. Stufe). Die Vergabeunterlagen wurden im Oktober den verbleibenden Bietern über das elektronische Vergabeportal zur Verfügung gestellt (2. Stufe). Der Submissionstermin erfolgte wie geplant am 28.04.2022. Die Angebotsunterlagen befinden sich derzeit in Prüfung. Es sind Verhandlungsgespräche im Mai 2022 terminiert.
Derzeit findet das Bieterverhandlungsverfahren statt. Die Veröffentlichung von Zwischenständen würde das Verhandlungsverfahren beeinträchtigen.

Interim Hohe Strasse: Mit den Rückbauarbeiten im Interim wurde bereits begonnen.

Zentralbibliothek: Der Beginn des Leerzuges der Magazine in den Untergeschossen der Zentralbibliothek erfolgte Anfang Mai 2022.

Nächste Schritte:
GU-Verhandlungstermine
Auslagerung der Magazine in den Untergeschossen
GU Beauftragung 1. Quartal 2023 Info

Legende
planmäßig
mittleres Risiko
hohes Risiko