



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Kalkberg

hier: Ausführung von Restarbeiten zum nutzungsunabhängigen Gebäudeverschluss und zur Sicherung der Bausubstanz in Vorbereitung einer Nachnutzung sowie Übertragung der Immobilie in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen der Stadt Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	25.11.2024
Gesundheitsausschuss	26.11.2024
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	28.11.2024
Ausschuss Klima, Umwelt und Grün	28.11.2024
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	02.12.2024
Bauausschuss	02.12.2024
Finanzausschuss	09.12.2024
Rat	12.12.2024

Beschluss:

Beschlussvorschlag A (Nutzungsunabhängiger Verschluss mittels Einbau der Sektionaltore):

1. Der Rat hebt den in seiner Sitzung am 15.12.2015 ([AN/1954/2015](#)), bekräftigt durch den Ratsbeschluss vom 15.03.2016 ([AN/0519/2016](#)), beschlossenen Baustopp zur Durchführung der Restarbeiten unter 2. auf.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Ausführung der Restarbeiten zum nutzungsunabhängigen Verschluss der äußeren Hülle des Gebäudes sowie zur Sicherung der Bausubstanz in Vorbereitung einer Nachnutzung mittels Einbau der Sektionaltore mit einem prognostizierten Kostenorientierungswert in Höhe von rd. 3.000.000 € brutto.
3. Der Rat beschließt, die Immobilie mit sofortiger Wirkung aufgrund des Wegfalls des bisherigen Widmungszweckes einer Hubschrauberbetriebsstation in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen zu übertragen.

4. Die erforderliche investive Auszahlungsermächtigung von rd. 3.000.000 € brutto ist im derzeit geltenden Haushaltsplan 2023/2024 (inkl. Mittelfristplanung) im Teilfinanzplan des Amtes für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz in der Produktgruppe 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, bei Finanzstelle 3703-0212-8-1000, Neubau RTH-Station, nicht enthalten. Die zur Umsetzung notwendigen Mittel werden im Rahmen der flexiblen Mittelbewirtschaftung im gleichen Teilfinanzplan bereitgestellt.

Beschlussvorschlag B (Nutzungsunabhängiger Verschluss durch Fortführung der Fassade):

1. Der Rat hebt den in seiner Sitzung am 15.12.2015 ([AN/1954/2015](#)), bekräftigt durch den Ratsbeschluss vom 15.03.2016 ([AN/0519/2016](#)), beschlossenen Baustopp zur Durchführung der Restarbeiten unter 2. auf.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Ausführung der Restarbeiten zum nutzungsunabhängigen Verschluss der äußeren Hülle des Gebäudes sowie zur Sicherung der Bausubstanz in Vorbereitung einer Nachnutzung durch die Fortführung der Fassade mit einem prognostizierten Kostenorientierungswert in Höhe von rd. 5.900.000 € brutto.
3. Der Rat beschließt, die Immobilie mit sofortiger Wirkung aufgrund des Wegfalls des bisherigen Widmungszweckes einer Hubschrauberbetriebsstation in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen zu übertragen.
4. Die erforderliche investive Auszahlungsermächtigung von rd. 5.900.000 € brutto ist im derzeit geltenden Haushaltsplan 2023/2024 (inkl. Mittelfristplanung) im Teilfinanzplan des Amtes für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz in der Produktgruppe 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, bei Finanzstelle 3703-0212-8-1000, Neubau RTH-Station, nicht enthalten. Die zur Umsetzung notwendigen Mittel werden im Rahmen der flexiblen Mittelbewirtschaftung im gleichen Teilfinanzplan bereitgestellt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen max.

5.900.000,- _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____

%

 Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme _____ €Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____

%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2025

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. 1.000,- €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):

ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:ab Haushaltsjahr: 2025

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. 89.000,- €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz Nein Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung:****Aktueller Sachstand**

In seiner Sitzung am 15.12.2015 ([AN/1954/2015](#)), bekräftigt durch den Beschluss vom 15.03.2016 ([AN/0519/2016](#)), hat der Rat den sofortigen Baustopp für den Kalkberg beschlossen. Dieser erfolgte, da seinerzeit Probleme hinsichtlich der Standsicherheit der Haldenkuppe bestanden, die jedoch in der Folge durch umfangreiche Stabilisierungsarbeiten behoben werden konnten. Im Rahmen des kontinuierlichen Monitorings haben sich nach Abschluss der Stabilisierungsarbeiten bis heute keine weiteren Setzungen ergeben.

Aufgrund der vorgenannten Beschlüsse wurde jegliche Bautätigkeit in Bezug auf den Hochbau unmittelbar eingestellt. Folgende Gewerke wurden nicht abgeschlossen:

- Metallbau (Fassade und Tore)
- Dachabdichtung
- Roh- /Betonbau
- Elektrotechnik

- Klima- und Lüftungstechnik
- Trockenbau
- Schreinerarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Sanitärtechnik
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten
- Innenausstattung
- Tief- und Straßenbau
- Garten und Landschaftsbau
- Technische Anlage für einen Hubschrauberbetrieb (Anflugbefeuerng, Tank- und Anlagentechnik, Löschanlagen)

In der Ratssitzung vom 10.09.2020 ([AN/1179/2020](#)) wurde beschlossen, die Hubschrauberbetriebsstation endgültig nicht in Betrieb zu nehmen und eine Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Möglichkeiten einer nachhaltigen, zukünftigen Nutzung durchzuführen.

Das Gebäude auf dem Kalkberg ist zu 90 % fertiggestellt. Die derzeitige bauliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Der Hochbau ist großflächig von einer Gerüstkonstruktion eingehaust und zum Schutz vor Witterungseinflüssen provisorisch verschlossen. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung und Nicht-Nutzung sind zum aktuellen Zeitpunkt an der Bausubstanz Schäden (z. B.: Eintritt von Feuchtigkeit, Schäden an der Fassade etc.) festzustellen.

Für den Objektschutz gegen Vandalismus, Einbruch und unerlaubtes Betreten wurde ein Sicherheitsdienst dauerhaft beauftragt.

Zur Vermeidung von weiteren Bauschäden und damit zur Substanzerhaltung sowie als Voraussetzung einer Nachnutzungsmöglichkeit basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie (siehe Session-Nr. 3939/2023) muss ein vorgezogener nutzungsunabhängiger Gebäudeverschluss mit Schadensbeseitigung durchgeführt werden. Dies setzt die Aufhebung des Baustopps vom 15.12.2015 ([AN/1954/2015](#)) bzw. vom 15.03.2016 ([AN/0519/2016](#)) durch den Rat voraus.

Notwendige Baumaßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz und einer Nachnutzung

Zur Sicherung der Bausubstanz vor weiterem Verfall und somit zur Vermeidung von entsprechenden Mehrkosten im Rahmen der zukünftigen Nachnutzung ist der nutzungsunabhängige Verschluss der äußeren Hülle des Gebäudes zwingend erforderlich. Für den nutzungsunabhängigen Verschluss als Teil der äußeren Hülle wurden durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln die folgenden nutzungsunabhängigen Verschlussvarianten geprüft und auf der Grundlage der Realisierbarkeit eine Grobkostenprognose durchgeführt:

- **Nutzungsunabhängiger Verschluss mittels Einbau der eingelagerten Sektionaltore mit Kosten i. H. v. rd. 3,0 Mio. € (Beschlussvorschlag A)**

In den Kosten i. H. v. rd. 3,0 Mio. € sind u.a. auch Mehraufwände zur Kompensation der konstruktiven Schiefstellungen und Setzungen sowie der Austausch der Antriebs- und Steuerungstechnik (Hydraulikaggregat mit Motor, Fangschlitten, Torsteuerung) berücksichtigt. Für die jährliche Wartung und Prüfung der Sektionaltore gemäß den Betreiberpflichten fallen zusätzliche Aufwendungen i. H. v. rd. 1.000,- € p.a. an.

Ein Einbau der Sektionaltore ohne Antriebskonstruktion ist nach Prüfung durch das Fachunternehmen nicht ohne weitergehende Fachplanung möglich. Die Montage kann zum jetzigen Planungsstand aus statisch-konstruktiven Gründen nur mittels Schienensystem und Antriebstechnik erfolgen.

- **Nutzungsunabhängiger Verschluss durch Fortführung der Fassade mit Kosten i. H. v. rd. 5,9 Mio. € zzgl. Entsorgung der Tore und angefallener Einlagerungskosten (Beschlussvorschlag B)**

Nach Prüfung und Stellungnahme durch das Fachunternehmen für den Tor- und Fassadenbau ist zur Fortführung der Fassade eine statische und architektonische Neuplanung erforderlich. Zum einen kann eine Ansichtsgleichheit zur geplanten Fassade nicht gewährleistet werden; zum anderen fehlt die statische Unterkonstruktion zur Anbindung an die bestehende Fassade. Die bis dato für 223.707 € (brutto) eingelagerten Sektionaltore (Stand Mai 2024) sind im Falle dieser Variante überflüssig und werden entsorgt.

Kosten Substanzerhalt

Bei den dargestellten Varianten wurde ein 45%-iger Aufschlag (Zeitraum 2019 bis 2024) bzw. 67 %-iger Aufschlag (Zeitraum 20214 bis 2024) für Baupreissteigerungen einkalkuliert. Zusätzlich ist ein Risikozuschlag i. H. v. von 15 % sowie ein Aufschlag für Nebenkosten und Honorare i. H. v. 30 % berücksichtigt.

Detaillierte Kosten stehen erst nach erneuter Auftragsvergabe an entsprechende Fachunternehmen fest. Aufgrund des beschlossenen Baustopps sind alle Auftragsverhältnisse gekündigt und müssen im Bedarfsfall erneut ausgeschrieben werden.

Laufende Kosten und Einspareffekte durch den nutzungsunabhängigen Gebäudeverschluss

Die Energiekosten sind derzeit maximal reduziert und fallen nur für die notwendige Sicherung der Frostfreiheit an. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Aufenthaltsraum des beauftragten Wachdienstes, um arbeitsrechtliche Vorgaben einzuhalten. Für das Jahr 2021 sind demnach bei einem Energieverbrauch von 88.000 kWh Heizkosten i. H. v. 3.800,- € (brutto) entstanden. Bei einem nutzungsunabhängigen Verschluss der Gebäudehülle ist mit einem positiven energetischen Effekt auf den Energieverbrauch des Objektes zu rechnen. Ein konkretes monetäres Einsparpotential muss durch eine Analyse zur Feststellung der derzeitigen energetischen Mehraufwände aufgrund der unverschlossenen Gebäudehülle ermittelt werden.

Weitere Einsparungen nach nutzungsunabhängigem Verschluss der Gebäudehülle sind durch nachfolgend wegfallende Substanzerhaltungskosten zu erwarten:

Substanzerhaltende Maßnahme	Durchschnittliche Kosten p.a. (brutto)
Wetterschutzeinhausung	63.000,00 €
Einlagerung Sektionaltore	26.000,00 €

Durch eine vollständig verschlossene Gebäudehülle und entsprechend vollständig gesicherte Gebäudeabschnitte (z.B. Hangar) besteht durch eine Aufwandsreduzierung des Wachdienstes weiteres Einsparpotential. Derzeit betragen die Kosten für den Wachdienst rd. 228.000 € p.a. brutto (Mittelwert der letzten 5 Jahre). Das konkrete monetäre Einsparpotential kann erst nach Festlegung eines neuen Leistungsumfangs beziffert werden.

Durch die nicht verschlossene Gebäudehülle dringt weiterhin Regen in das Gebäude ein. Ein schnellstmöglicher nutzungsunabhängiger Gebäudeverschluss trägt zum grundsätzlichen Substanzerhalt sowie der abhängigen Reduzierung von notwendigen Instandsetzungs- und Reparaturkosten bei.

Machbarkeitsstudie und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu Nutzungsszenarien unter externer Begleitung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Auf dieser Grundlage wurde am 25.11.2023 die Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen, um die Bürger*innen in die Entwicklung mit einzubeziehen. Mögliche Nutzungskonzepte müssen im Sinne des Bau- und Planungsrechts auf Umsetzbarkeit geprüft werden.

Die Verwaltung hat die Gremien über die (Zwischen-) Ergebnisse informiert (siehe Session-Nr. 3939/2023).

Die Bedarfsfeststellung für die Vorentwurfsplanung Nutzungsperspektive Kalkberg (Session-Nr. 2519/2024) ist parallel zu dieser Beschlussvorlage in der Beratung.

Mit Beschluss des Rates vom 10.09.2020 ([AN/1179/2020](#)), die Hubschrauberbetriebsstation endgültig nicht in Betrieb zu nehmen und eine Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Möglichkeiten einer nachhaltigen, zukünftigen Nutzung durchzuführen, ist der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Widmungszweck entfallen. Insofern ist eine Übertragung der Immobilie in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen der Stadt Köln mit sofortiger Wirkung erforderlich.

Die Ausführung des vorgezogenen nutzungsunabhängigen Gebäudeverschlusses inkl. Schadensbeseitigung wird durch das Amt für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln realisiert.

Finanzierung

Die erforderliche investive Auszahlungsermächtigung in Höhe von variantenabhängig bis zu 5.900.000 € brutto steht im Haushaltsplan 2023/2024 (inkl. Mittelfristplanung) im Teilfinanzplan des Amtes für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz in der Produktgruppe 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst, bei Finanzstelle 3703-0212-8-1000, Neubau RTH-Station, nicht zur Verfügung. Die zur Umsetzung des Beschlusses benötigten Mittel werden im Rahmen der flexiblen Mittelbewirtschaftung im gleichen Teilfinanzplan durch das Amt für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz bereitgestellt.

Eine gegebenenfalls durch den Ratsbeschluss vom 10.09.2020 erforderliche außerplanmäßige Abschreibung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden, da diese maßgeblich von einer zukünftigen Nachnutzung abhängig ist.

Rechnungsprüfungsamt

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vom 07.11.2024 ist als Anlage 2 beigefügt.

Die darin enthaltenen Ausführungen zur Berechnung des Zuschlages für Unerwartetes bei Variante A wurden aufgenommen und der Betrag entsprechend angepasst.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Durch den vorgezogenen nutzungsunabhängigen Gebäudeverschluss sind positive Auswirkungen bei der energetischen Unterhaltung des Objekts durch Einsparung von Energiekosten zu erwarten.

Anlagen

Anlage 1 - Prognostizierter Kostenorientierungswert

Anlage 2 – Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes