



Unterlage zur Sitzung im nicht öffentlichen Teil

| Gremium | am | TOP |
|----------------------------|------------|-----|
| Stadtentwicklungsausschuss | 27.11.2008 | |
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 02.12.2008 | |
| Liegenschaftsausschuss | 11.12.2008 | |

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Tiefgarage Köln-Porz unter dem Friedrich-Ebert-Platz

In seiner 33. Sitzung am 22.11.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss (siehe beiliegender Auszug aus dem Beschlussprotokoll) in einem Beschluss die Verwaltung aufgefordert, die Möglichkeiten einer Entkopplung der Sanierung und des Betriebes der Tiefgarage sowie der Bebauung der Westseite des Platzes zu untersuchen.

In der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 06.11.2007 bat RM Grau um einen umfassenden Sachstandsbericht in der Angelegenheit Friedrich-Ebert-Platz, welcher in die Sitzung vom 06.12.2007 gegeben wurde (siehe beiliegende Beantwortung). Nach eingehender interner Prüfung wurde im Februar 2008 die Fachverwaltung beauftragt, einen externen, neutralen und unabhängigen Gutachter zu finden, welcher diese Fragen fundiert beantworten kann. Insbesondere sollte der Gutachter den baulichen Zustand der Tiefgarage sowie den Sanierungsbedarf beurteilen, die statischen Voraussetzungen für eine 4,5-geschossige Bebauung an der Westseite des Friedrich-Ebert-Platzes untersuchen und dazu eine belastbare Kostenschätzung für die baulichen Veränderungen erstellen.

In einer kurzen Zwischennachricht wurden der Stadtentwicklungsausschuss am 08.05.2008 und der Liegenschaftsausschuss am 27.05.2008 darüber informiert, dass mit der Fertigstellung des Gutachtens im August/September 2008 gerechnet wird.

Das von der Fachverwaltung in Auftrag gegebene Gutachten liegt nunmehr seit Ende August 2008 vor.

Das Ingenieurbüro Pabst & Partner Ingenieure, Bonn, wurde von der Verwaltung beauftragt, den Schadensumfang in der Tiefgarage Porz zu ermitteln und entsprechende Sanierungsvorschläge inklusive dazugehöriger Kostenschätzungen zu erarbeiten. In diesen Kostenschätzungen ist die Abdichtung auf der gesamten Tiefgaragendecke nicht berücksichtigt, sondern lediglich im Bereich der Dehnungsfugen.

Zusätzlich zur Feststellung und Analyse der vorhandenen Schäden und Mängel wurde vom Ingenieurbüro Pabst & Partner in einer Machbarkeitsstudie die teilweise Überbaubarkeit der Tiefgarage untersucht. In zwei weiteren Kostenschätzungen wurden die Kosten für die Gründung einer möglichen Überbauung der Tiefgarage, bezogen auf die beiden Entwürfe - Variante 1 (5-geschossig) und Variante 2 (3-geschossig) - erfasst. Darüber hinaus wurde der Gutachter beauftragt, alternativ die Kosten für den Abbruch der bestehenden Tiefgarage und einen darauf folgenden Neubau einer Tiefgarage, ohne und mit Randbebauung zu berechnen.

Alle Kostenschätzungen sind als Anlagen beigefügt.

1. Ermittlung des Schadensumfanges

Die bestehende 2-geschossige Tiefgarage unter dem Marktplatz in Köln Porz aus dem Jahr 1974 weist erhebliche Mängel und Schäden auf, insbesondere hinsichtlich der Abdichtung der Tiefgaragendecke, der tragenden Bauteile, des Brandschutzes sowie der haustechnischen Anlagen.

Im Folgenden werden die durch den Gutacher festgestellten Mängel der einzelnen Gewerke kurz angesprochen und deren Sanierungsvorschlag beschrieben.

1.1 Estricharbeiten

Im Oberbelag der Fahrbahnen sowie im Belag der Parkplätze sind in lokalen Bereichen Unstetigkeitsstellen durch Abplatzungen – insbesondere im Bereich der Dehnungsfugen – entstanden, so dass keine homogene Oberfläche besteht.

Die Fehlstellen sind auszubessern. Der gesamte Tiefgaragenboden ist anschließend mit einer zweikomponentigen Polyurethan- oder Epoxidharzbeschichtung zu versehen. Im Bereich der aufgehenden Wände sollten fachgerechte Wandanschlüsse hergestellt werden.

1.2 Fahrbahnmarkierungen

Die vorhandenen Fahrbahnmarkierungen sind stark abgefahren und kaum noch sichtbar. Daher müssen neue Fahrbahnmarkierungen aufgebracht werden.

1.3 Metallbauarbeiten

Im Bereich der Austritte aus den Treppenträumen auf den Friedrich-Ebert-Platz befinden sich Gittertüren, die aufgrund starker Verrostung ausgetauscht werden müssen. Die vorhandenen Absperrpfosten, die als Leitsystem für Personen und Fahrzeuge dienen, sind inklusive der Befestigungselemente zu entfernen und durch neue Absperrpfosten zu ersetzen.

1.4 Maler- und Lackierarbeiten

Sämtliche Wand- und Deckenflächen in der Tiefgarage sind aufgrund des Wassereintrags ins Gebäude stark angegriffen. Nach Ausbesserung der Betonschäden empfiehlt sich ein Neuanstrich der gesamten Tiefgarage.

2. Art und Umfang der Betonsanierung und Abdichtung der Platzoberfläche

Bereichsweise treten in der Tiefgarage starke Betonabplatzungen auf, die Bewehrung liegt teilweise großflächig frei und korrodiert. Die betontechnologischen Untersuchungen haben gezeigt, dass die aufgetretenen Schäden auf einen erhöhten Eintrag von Chloriden in die Konstruktion zurückzuführen sind. Ursache für diese Schäden ist das Eindringen des Niederschlags- und Schleppwassers in die Tiefgarage. Der Wassereintrag in die Stahlbetonkonstruktion ist im Wesentlichen auf die nicht fachgerechte Ausführung sämtlicher Dehnungsfugen und Anschlüsse an die aufgehenden Bauteile wie die Treppenhäuser und Pflanztröge in der Tiefgarage zurückzuführen. Hinzu kommt ein nicht den Anforderungen genügender Abdichtungsaufbau (DIN 18195-5 Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser auf Deckenflächen) auf der Platzfläche. Die Entwässerung in der Tiefgarage funktioniert nicht. Das eingetragene Wasser staut sich großflächig und dringt durch die nicht abgedichteten Bewegungs- und Betonierfugen weiter in die Tiefgarage ein.

Maßnahmen: Die Fugen auf dem Marktplatz sind neu abzudichten, die geschädigten Betonbereiche sind zu sanieren.

3. Schwachstellenanalyse Haustechnik

3.1 Wandhydranten und Feuerlöschleitungen

Gemäß aktueller Garagenverordnung und dem vorliegenden Brandschutzkonzept sind in den beiden Tiefgaragengeschossen im Bereich der Garagenausgänge Wandhydranten Typ F mit Löscher- und Meldefach vorzusehen. Die Anlagen sind als Nass-/Trockenanlage auszuführen.

3.2 Lüftung

Es haben Arbeiten an den Brandschutzklappen zu erfolgen. Die Außenluftansaugung ist aus brandschutztechnischer und hygienischer Sicht zu ertüchtigen. Zu- und Abluftgitter sind auszutauschen. Der vorhandene Schaltschrank ist zu demontieren. Ein neuer Schaltschrank ist mit einer DDC Einheit für die Regelung und Visualisierung der Brand- und Rauchschutzklappen sowie der Rauchauslöseeinrichtung auszuführen. Die Steuerung der Zu- und Abluftventilatoren wird integriert.

3.3 CO-Warnanlage

Die Anlage ist in Funktion, wird regelmäßig gewartet und wurde 2007 letztmalig geprüft. Die Anlage erfüllt die Anforderungen der Garagenverordnung (1962) und Garagenverordnung (2000). Im Rahmen einer Sanierung soll die Aufschaltung der vorhandenen CO-Warnanlage auf den neuen Schaltschrank erfolgen.

3.4 Sprinkleranlage

Die Sprinkleranlage wurde am 18.10.2007 der 25-Jahr-Prüfung durch den VdS unterzogen. Die in diesem Bericht aufgeführten Mängel werden im Rahmen einer durch die Stadt Köln bereits durchgeführten Ausschreibung in Kürze beseitigt.

3.5 Abwasserhebeanlage

Die Abwasserhebeanlage dient der Weiterleitung der anfallenden Abwassermengen an den Kanal. Die Hebeanlage ist in Funktion und wird in regelmäßigen Abständen geprüft. Der Abwasserhebeanlage ist ein Öl- und Benzinabscheider mit Schlammfang vorgeschaltet. Eine Störmeldeaufschaltung der Hebeanlage auf den MSR Schaltschrank sowie eine optische und akustische Störmeldung mittels Hupe und Blitzleuchte ist nachzurüsten. Für den Öl- und Benzinabscheider wird eine Reinigung sowie Wartung zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit empfohlen.

4. Art und Umfang der Techniksanie rung

4.1 Schwachstellenanalyse Haustechnik (E-Technik)

Die Hauptverteilung kann in ihrer Grundsubstanz erhalten bleiben. Änderungen der Absicherungen (Vor- und Hauptsicherungen sowie Endstromkreisabsicherungen) sind wahrscheinlich und erforderlich.

An der Sicherheitsbeleuchtung müssen Änderungen durchgeführt werden.

Die vorhandene elektrische Installationsanlage (Kabeltrassen, Verkabelung, Schaltgeräte) muss komplett saniert werden und nach den gültigen Vorschriften aufgebaut werden. Die Erdungsanlage muss komplett erneuert werden.

Die Beleuchtungsanlage muss nach der heute gültigen Norm erneuert werden.

4.2 Schwachstellenanalyse Brandschutz und Sanierungsvorschläge

Teil des Gutachtens ist ein Brandschutzgutachten. Darin wurde festgestellt, dass in der Tiefgarage brandschutztechnische Mängel bestehen.

Die Mängel betreffen die Türen und Tore (ca. € 270.000 brutto), die Brandmeldeanlage (ca. € 50.000 brutto), die Feuerlöschanlagen (ca. € 155.000 brutto), Lüftungsanlagen (ca. € 177.000 brutto) und die Verbesserung der Rettungswege. Die Gesamtsumme der Mängelbeseitigung im Rahmen des Brandschutzgutachtens belaufen sich somit auf schätzungsweise € 652.000 brutto.

Um den Betrieb der Tiefgarage zumindest vorläufig sicherzustellen, wurden auf Vorschlag des Gutachters diverse kleinere Maßnahmen, die zeitnah und kostengünstig umzusetzen sind, in Auftrag gegeben bzw. teilweise schon umgesetzt. Diese kurzfristigen Maßnahmen ersetzen jedoch nicht die unumgänglichen Investition zu Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gutachter geht davon aus, dass mit den bereits umgesetzten und beauftragten Maßnahmen ein Betrieb für rund 1 Jahr vertretbar erscheint. Nach Ablauf dieses Zeitraums müssen dann alle vorgenannten Arbeiten ausgeführt werden, um eine Schließung der Tiefgarage zu vermeiden.

Machbarkeitsstudie

Das Gutachten hat als Berechnungsgrundlage 2 Varianten von Gebäuden berechnet. Variante 1 sieht eine 5-geschossigen Bebauung mit insgesamt ca. 2.500 m² Brutto-Gesamtfläche, Variante 2 eine 3-geschossige Bebauung mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 1.300 m² vor.

a. Statische Voraussetzungen für eine Bebauung auf der Westseite des Platzes

Das geplante Gebäude soll im Westteil des Friedrich-Ebert-Platzes über der Tiefgarage errichtet werden. Aufgrund der vorgefundenen Konstruktionen kann die Überbauung nicht auf den vorhandenen Bauteilen der Tiefgarage erfolgen. Aus diesem Grund müssen in der Tiefgarage weiterführende Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Die Lastabtragung der Geschosslasten erfolgt bei beiden Varianten über wandartige Träger (Querschotte). Die Decken lagern einachsigt gespannt auf diesen Querschotten auf. Die bestehende Konstruktion der Tiefgarage soll durch die Überbauung keine zusätzliche Belastung erfahren. Durch die Ertüchtigung der Baukonstruktion entfallen voraussichtlich insgesamt 22 der 247 Stellplätze.

Aufgrund der vorhandenen Abmessungen der Tiefgarage werden bei der Umplanung die Parkplätze in einem 90° Winkel zur Fahrspur angeordnet.

b. Ist eine technische Trennung der Tiefgarage und einer neuen Bebauung der Platzoberfläche möglich oder wären beide Bauwerke so untrennbar miteinander verbunden?

Da die Bebauung auf der Decke der Tiefgarage geplant ist, ist eine vollständige Trennung beider Baukörper sowohl hinsichtlich der Lastabtragung als auch hinsichtlich der Durchführung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht möglich.

Allerdings können sowohl die haustechnischen Anlagen als auch die Gründung als eigenständige Baukörper ausgebildet werden.

Bereits in der Beantwortung der Anfrage vom 06.12.2007 im Liegenschaftsausschuss hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass sofern die Tiefgarage im Eigentum der Stadt Köln bleiben sollte, die Errichtung eines Gebäudes auf der Westseite des Platzes durch einen Dritten gewisse rechtliche Probleme mit sich bringen würde.

In diesem Fall wären insbesondere Dienstbarkeiten, Leitungsrechte (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage), Unter- und Überbaurechte zu prüfen. Für Schadensfälle ist eine exakte Schnittstellenvereinbarung notwendig, um die Kausalität und den genauen Grund für den Schaden und vor allem die Schadensbeseitigung zu ermitteln.

Diese auch für die Zukunft nicht unproblematische Konstruktion zweier übereinander liegender Gebäude in unterschiedlichem Eigentum führt erfahrungsgemäß bei der Beseitigung von Schäden oder der Ausübung von vereinbarten Rechten und Pflichten zu Differenzen zwischen den Beteiligten. In Bezug auf die Rechtslage müssen vertraglich und grundbuchrechtlich die Abhängigkeiten zwischen der Überbauung und der Tiefgarage zwischen den Vertragspartnern sehr genau geregelt werden.

Kostenzusammenfassung (Bruttokosten inklusive Mehrwertsteuer)

| | | |
|-------|---|----------------|
| 1. | Sanierung der Tiefgarage | € 4.598.700,00 |
| 1. a) | Kosten der Ertüchtigung der Tiefgarage | € 1.282.800,00 |
| | für 5-geschossige Überbauung und Sanierung der Tiefgarage | € 4.598.700,00 |
| | | € 5.881.500,00 |
| 1. b) | Kosten der Ertüchtigung der Tiefgarage für 3-geschossige | € 1.027.900,00 |

| | |
|---|-----------------------|
| Überbauung und Sanierung der Tiefgarage | € 4.598.700,00 |
| | € 5.626.600,00 |

Alternativ:

- Abbruch der bestehenden Tiefgarage und Neubau einer Tiefgarage ohne Randbebauung € 13.833.000,00
- Abbruch der bestehenden Tiefgarage und Neubau einer Tiefgarage einschließlich Gründung und Randbebauung (5-geschossige Bebauung) € 19.848.300,00
- Abbruch der bestehenden Tiefgarage und Neubau einer Tiefgarage einschließlich Gründung und Randbebauung (3-geschossige Bebauung) € 16.909.900,00

Wirtschaftliche Situation von Hertie (tlw. aus Presseberichten):

Im Spätsommer 2005 hatte die Karstadt AG die in der Karstadt Kompakt GmbH & Co. KG zusammengefassten kleineren Warenhäuser einschließlich der Grundstücke verkauft. Inzwischen sind -teilweise über zwischengeschaltete Gesellschaften- das britische Finanzhaus Dawnay Day-Group mit 85 Prozent sowie die britische Unternehmensberatung Hilco UK Ltd. mit 15 Prozent Eigentümer.

Die Karstadt Kompakt GmbH & Co. KG wurde im Februar 2007 in die Hertie GmbH umfirmiert.

Seit 1. März 2007 tragen die zugehörigen Warenhausfilialen unter der Geschäftsführung der Hertie Warenhandels GmbH den Namen „Hertie“.

Die Hertie Warenhandels GmbH schreibt nach Branchenangaben konstant rote Zahlen; im laufenden Geschäftsjahr 2008 sollen es bis bereits jetzt rd. 30 Mill. € Minus sein. Die Investoren hatten die Verluste bisher ausgeglichen.

Im Juli 2008 wurde offiziell bekannt, dass der Investor Dawnay Day erhebliche finanzielle Probleme hat. Die von London aus gesteuerte Holding geriet durch die jüngsten Verwerfungen im internationalen Kreditgeschäft sowie durch den massiven Preisverfall auf dem britischen Immobilienmarkt in Existenznöte. Minderheitsseigner Hilco UK Ltd hatte gegenüber der Presse erklärt, Dawnay Day stehe ebenso unter Zwangsverwaltung wie deren Tochter „Starlight“, der die Kaufhäuser – hier die Hertie Warenhandels GmbH - gehören. „Die Zwangsverwalter dieser Gesellschaften hätten ihre Absicht bekundet, Investments zu verkaufen statt weiter zu investieren und damit die Sanierung von Hertie zu unterstützen.“

Durch den Kollaps ist Dawnay Day nicht mehr in der Lage, die verlustreiche deutsche Beteiligung weiter zu stützen. Am 31. Juli 2008 hat die Hertie Warenhandels GmbH daraufhin beim Essener Amtsgericht einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Von Konzernseite aus hieß es, man wolle nun die Rentabilität einzelner Filialen überprüfen.

Für den Fortbetrieb von Hertie sind nun Kredite nötig, hieß es aus Finanzkreisen. Über Sicherungen dafür werde zurzeit intensiv verhandelt. Eine Möglichkeit stelle eine Landes-

bürgerschaft dar. Gemäß Mitteilung des NRW-Wirtschaftsministeriums ist man mit dem Unternehmen seit Tagen im Gespräch und werde einen möglichen Konsolidierungskurs konstruktiv begleiten.

Nach Einschätzung aus Finanzkreisen wird der Insolvenzverwalter Hertie-Häuser mit besonderem Sanierungsbedarf oder schlechtem Absatz schließen und für den "gesunden Kern" des Unternehmens einen oder - wahrscheinlicher - mehrere neue Investoren suchen.

Wie schon bei der Karstadt-Krise vor vier Jahren erkennbar, sei jedoch in jedem Fall die Betriebsform der traditionellen Kaufhäuser „nicht unproblematisch“, hatte Thomas Raeder, Geschäftsführer im Einzelhandelsverband Köln, dazu gegenüber der Presse unlängst erklärt. Viele Sortimente der großflächigen Kaufhäuser gebe es heutzutage günstiger und differenzierter woanders.

Als weiterer Ausweg wird die Verwertung des Hertie-Immobilienbesitz genannt, der eigentümlich in separate niederländische Objektgesellschaften mit jeweiligem Sitz in Herzogenbusch (NL) von der Warenhauskette abgespalten ist. – z.B. für Köln-Porz die HIDD Köln-Porz B.V.

Interesse an den Immobilien, die von Hertie möglicherweise nicht mehr weiter betrieben werden, hat die 1965 von Versandhauspionier Prof. Werner Otto gegründete Hamburger ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG bekundet, die sich auf die Entwicklung von Einkaufszentren spezialisiert hat.

Weitere Vorgehensweise

Neben der baulichen Verbindung zwischen der Tiefgarage Porz und dem Hertie-Warenhaus besteht auch eine große Abhängigkeit zwischen der Frequentierung der Tiefgarage und der Nutzung des Warenhauses.

Sofern weiterhin eine publikumsintensive Nutzung wie beim heutigen Warenhaus stattfindet, wird die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz auch weiter entsprechend gut angenommen. Nach Aussage von Hertie liegt die Tagesauslastung der Tiefgarage zur Zeit bei ca. 750 Einfahrten, wovon etwa 80% Kunden des Warenhauses sind.

Aufgrund der Insolvenz der Hertie Warenhandels GmbH und des gleichfalls erfolgten Zusammenbruchs von Dawnay Day konnte die Frage der Standortsicherheit allerdings weder von Hertie selbst, noch vom Insolvenzverwalter, bisher verbindlich beantwortet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die zukünftige Nutzung der Warenhausimmobilie daher zurzeit völlig ungewiss. Sollte das Gebäude einer anderen nicht so publikumsintensiven Nutzung zugeführt werden, hätte dies jedenfalls erhebliche Auswirkungen auf die Auslastung der Tiefgarage; die Nachfrage nach Stellplätzen wird sich dann sicherlich erheblich verringern.

Vor diesem Hintergrund erscheint das Risiko einer „Fehlinvestition“ in die Sanierung der maroden Tiefgarage (Kosten ca. € 4,6 Mio.) zum jetzigen Zeitpunkt unvertretbar hoch.

Ferner stellt sich die Frage, ob die öffentliche Tiefgarage überhaupt durch die Stadt saniert und betrieben werden muss, zumal diese Tiefgarage zu 80 % den Kunden des Hertie-Warenhauses dient und in diesem Bereich (Porz-Zentrum) eine ausreichende Anzahl an

alternativen Parkmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Unabhängig von den geschilderten Risiken würden sich die Kosten der Sanierung der Tiefgarage – selbst unter der Voraussetzung von weiterhin stabilen Mieteinnahmen – erst in rd. 55 Jahren amortisieren, sofern in dieser Zeit keine weiteren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten.

Die Verwaltung beabsichtigt daher unter Würdigung der vorgenannten Aspekte, zunächst – zumindest bis Mai 2009 – die Entscheidung über die Zukunft des Warenhauses und der Immobilie abzuwarten, um dann Gespräche mit dem „neuen“ Eigentümer der Warenhausimmobilie über ein Gesamtkonzept führen zu können. Ein Gesamtpaket, bestehend aus der Warenhausimmobilie, der Tiefgarage sowie der angestrebten Randbebauung an der Westseite des Platzes wäre nämlich sowohl für die Stadt als auch für den Investor die attraktivste und wirtschaftlichste Lösung.