Dipl.-Ing. (FH) Manfred Kreische
Kalker Hauptstraße 196-198
51103 Köln-Kalk

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister
Eingang 23. Okt. 2014
Bürgeramt Kalk

Kalk, den 23.10.2014

Bezirksbürgermeister Kalk
Herr BBM Markus Thiele
Bezirksrathaus Kalk
Bürgeramt Kalk
Kalker Hauptsraße 247-273
51103 Köln

Sitzung
der
Bezirksvertretung Kalk
am 30.10.2014, TOP 1.2
3192/2014

Eingabe für Einwohnerfragestunde –
gemäß § 39 der „Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen der Stadt Köln" **zur 3. Sitzung** der Bezirksvertretung Kalk in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem **30.10.2014**

Thema: Kalkberg Bombenfund und Cyanid-Grundwasserverunreinigung

Sehr geehrter Herr BBM Thiele,

hiermit reiche ich die folgende Einwohnerfrage form- und fristgerecht (fünfter Arbeitstag vor der Sitzung – bis 12.00 Uhr) zur o.g. BV-Sitzung ein.

Vorbemerkung / Erläuterung zur Frage bzw. der 5 Unterfragen:

Am Mittwoch, dem 16. April 2014, wurde laut Presseberichten eine britische 5-Zentner Fliegerbombe aus dem 2. Weltkrieg im oder am Kalkberg im Rahmen der Bauarbeiten gefunden.

Desweitern scheint immer noch nicht die Ursache der Cyanid-Belastung im Grundwasser ermittelt und die Frage beantwortet, ob die Altlasten im Kalkberg die Quelle dieser Cyanid-Belastung ist.

Das Rechnungsprüfungsamt hat explizit in seiner Stellungnahme vom 28.10.2011, Anlage 13, zum Ankauf des Kalkberg auf die Risiken hingewiesen und ausdrücklich von einem Kauf abgeraten und zur Risikovermeidung den Verzicht zum Bau der Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg empfohlen (siehe Anlage 1 unten)!

Einwohnerfrage: Wie ist die Bedrohungslage bezüglich weiterer Fliegerbomben im Kalkberg und aufgrund einer Grundwasserdekontamination durch die Deponiealtlast?

a) Wie ist sichergestellt, dass sich keine weiteren Fliegerbomben mehr im Kalkberg und Umgebung befinden bzw. fanden nach dem Bombenfund nach dem 16. April Untersuchungen statt?

b) Wie hoch ist das Risiko einer Explosion durch eine nicht erkannte Fliegerbombe und wie hoch wäre das Schadensausmaß am Beispiel der gefundenen 5-Zentner Fliegerbombe für die Hubschrauberbetriebsstation und Umfeld?

c) Zur Ermittlung der Quelle der Cyanid-Belastung im Grundwasser wurde ein externes Labor beauftragt. Wurde die Quelle ermittelt, ist es der Kalkberg?

d) Welche Cyanid-Werte wurden durch die Untersuchungen bzw. das Überwachungsmonitoring gefunden, nach welchen Vorschriften wurde untersucht wie z.B. Trinkwasserverordnung (bitte gemäß Umweltinformationsgesetz die Analyseprotokolle der Antwort beifügen?

e) Warum wurde die Empfehlung / Stellungnahme des RPA ignoriert bzw. Welche Konsequenzen ergeben sich beim Eintritt der formulierten Bedenken für die Stadt Köln und im Sinnen einer Amtshaftung für die verantwortlichen politischen Entscheidungsträger?

Mit freundlichen Grüßen & Kalk frei

Manfred Kreische

Anlage

1 Anlage 13 des RPA vom 28.10.2011, 3 Seiten

Zeitungsquellen

1. Artikel URL: http://www.ksta.de/kalk/kalkberg-neben-der-zoobruecke-fliegerbombe-wird-abtransportiert,15187508,26863896.html
2. http://www.express.de/koeln/weltkriegs-bombe-am-kalkberg-in-koeln-gefunden-,2856,26863802.html
3. Artikel URL: http://www.rundschau-online.de/koeln/-koeln-bombe-neben-der-zoobruecke-gefunden,15185496,26863876.html
4. http://www.report-k.de/Koeln/Blaulicht/Koeln-Kalk-Bombenfund-bei-Erdarbeiten-am-Kalkberg-30481
5. http://www.focus.de/panorama/welt/schock-fund-an-der-stadtautobahn-weltkriegsbombe-neben-der-koelner-zoobruecke-gefunden_id_3779500.html
6. http://www.focus.de/fotos/fundort-der-weltkriegsbombe-der-kalkberg-in-koeln_id_3779862.html
7. http://www.rp-online.de/nrw/staedte/koeln/weltkriegsbombe-an-der-zoobruecke-gefunden-aid-1.4180872
8. http://www.muelheimer-freiheit.net/nachrichten_neu.php?ID=8544

Anlage 13

14
143

28.10.2011
Herr Straub
22970

Dezernat I

Herrn Stadtdirektor
Guido Kahlen

Errichtung einer Hubschrauberbetriebsstation in Köln-Buchforst, Istanbulstraße
Kosten: 7.157.920,75 € netto (8.517.925,69 € brutto)
(ohne Grunderwerb und Ausstattungskosten)
RPA-Nr.: KOB 2011/1700

Sehr geehrter Herr Kahlen,

Sie planen die Herbeiführung eines Planungs- und Baubeschlusses zur Errichtung einer Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg in Köln-Buchforst (Session-Nr. 4300/2011). Gleichzeitig beabsichtigen Sie die Herbeiführung eines separaten Beschlusses zur Anmietung oder zum Kauf des Kalkberges (Session-Nr. 4301/2011). Beide Entwürfe zur Beschlussfassung haben Sie mir vorgelegt und mich um eine Einschätzung gebeten.

Ich darf mich auf die Aussagen zu den Baukosten und die Erwägungen im Zusammenhang mit dem Grundstück selbst, Miete oder Kauf, beschränken. Zunächst möchte ich allerdings noch einmal kurz auf die Entwicklung und meine erstmalige Beteiligung am Projekt vor etwa 5 Jahren eingehen.

Bereits im Jahre 2006 prüfte das RPA die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme. Seinerzeit handelte es sich um ein Baukonzessionsmodell im Rahmen eines zunächst auf 25 Jahre angelegten Mietvertrages. Das Altlastgrundstück verblieb im Eigentum der Vermieterin. Das RPA empfahl, dem Mietvertragsangebot nicht zu folgen. Nach Auffassung des RPA war die von der Gesellschaft verlangte Verzinsung der baulichen Investition zu hoch. Die von ihr damals ermittelten Baukosten lagen bei knapp 4,9 Mio. € brutto, einschließlich Nebenkosten. Enthalten waren die von der Firma – aus sanierungsvertraglichen Bindungen - in Eigenregie zu erstellenden Verkehrsbauten. Das Risiko für etwaige Kostenerhöhungen sollte die Stadt tragen. Im Rahmen der Baukostenprüfung stellte das RPA am 17.10.2006 fest: „Die vorgelegte Kostenberechnung entspricht nach DIN 276 nicht den Mindestanforderungen. Daher ist eine detaillierte Prüfung wegen fehlender Einzelpositionen mit den dazugehörigen Mengenangaben und Einzelpreisen nicht möglich."

In einer Informationsveranstaltung am 17.08.2010 wurde das Projekt verwaltungsintern neu aufgegriffen. Inzwischen hatten zwischen der Stadt Köln und der Grundstückseigentümerin Verhandlungen über den Kauf des Altlast-Grundstückes stattgefunden. Forderungen lagen zu diesem Zeitpunkt bei 1,55 Mio. €. Das RPA äußerte in der Besprechung Bedenken an dem Erwerb einer Altlast, zumal zu dem genannten Preis.

Der Fachverwaltung liegt seit dem 17.08.2011 eine ausführliche Stellungnahme des RPA zu der bis dahin mehrfach fortgeschriebenen, ergänzten oder ersetzten Kostenberechnung zur Errichtung der Hubschrauberbetriebsstation vor. Die bereits im Jahre 2006 bemängelten Unterlagen waren in vielen Bereichen nicht optimiert worden. Gründe hierfür waren das fehlende Vertragsverhältnis zu den Planern, offene Kostenersatzforderungen, Urheberrechte und fehlende Planungsmittel. Die wesentlichen Ergebnisse meiner Stellungnahme möchte ich an

dieser Stelle nur noch einmal kurz umreißen. In allen Kostengruppen von Grundstücks- bis Ingenieurkosten blieben Unklarheiten, die eine sichere Bewertung der veranschlagten Kosten in Höhe von 7.157.920,75 € netto (ohne Grundstück und Ausstattungskosten) ausschlossen. Es waren pauschale Annahmen, Risiken beim Eingriff in den Kalkberg, unklare Mengenverhältnisse, ungenaue Ermittlungen und nicht zuletzt die Frage, ob eine Verwertung der Planung bzw. Pläne durch die Stadt überhaupt möglich ist. Nicht mehr möglich ist eine Reduzierung der unnötig hohen Flächenanteile bei den Nebennutzflächen. Diese waren seinerzeit durch Wettbewerbsentscheidung von der Stadt Köln selbst in Kauf genommen worden. Ein deutliches Einsparpotential lag im Bereich der Qualitätsstandards.

Die Verwaltung war bemüht um Aufklärung der einzelnen Risikobereiche. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen waren ihr jedoch vielfach die Hände gebunden und oft keine sichere Auskunft möglich. Mit dem jetzt vorgelegten Beschlussvorschlag, der u.a. eine Weiterplanungbefugnis beinhaltet, wollen Sie alle Ausstattungsmerkmale auf funktionale, bei der Stadtverwaltung übliche Standards reduzieren, soweit urheberrechtliche Ansprüche nicht entgegenstehen. Ein Betrag wurde hierfür noch nicht ermittelt. Über die Kostenrisiken und Einsparmöglichkeiten besteht, wie Sie schreiben, dem Grunde nach weitgehend Einvernehmen.

Über „qualifizierte Schätzungen und pauschale Zuschläge" beabsichtigen Sie dem Rat, „annähernd realistische Gesamtkosten" zu benennen. Der pauschale Zuschlag soll 20 Prozent „auf die Baukosten" betragen. In dem mir vorgelegten Entwurf der Beschlussvorlage zur Errichtung der Hubschrauberbetriebsstation nennen Sie einen Betrag von 11.317.500 € an investiven Mitteln für die Gesamtmaßnahme. Nicht ganz klar wird, ob Sie davon ausgehen, dass alle genannten Kosten letztlich zu 100% durch den Einsatz der Rettungshubschrauber auf Dauer refinanziert werden. Etwaige Grundstückskosten und Kosten aus dem bestehenden Altlastproblem sind in der genannten Summe nicht enthalten. Der genannte Betrag in Höhe von 11.317.500 € setzt sich nach ergänzender Auskunft der Verwaltung wie folgt zusammen (alle Angaben Bruttowerte, gerundete Werte der Beschlussvorlage in der dritten Spalte):

1	10.057.925,69	10.057.900,-	Gesamtkosten HBS
2	456.480,21	456.500,-	Schadensersatzforderungen [redacted] 2010 geleistet
3	183.131,37	183.100,-	Schadensersatzforderungen [redacted] offen
4	400.000,00	400.000,-	Schallschutzmaßn. aus der luftrechtl. Genehmigung
5	220.000,00	220.000,-	Sonst. (techn.) Anlagen Infrastruktur (Grenzzaun)
	11.317.537,27	**11.317.500,-**	**Summe**

Die Position 1 wiederum setzt sich zusammen aus (alle Angaben Bruttowerte)

1.1	8.517.925,69	8.517.900,-	Hochbau, Tiefbau, Erschließung
1.2	140.000,00	140.000,-	Einrichtung
1.3	1.400.000,00	1.400.000,-	Risikopuffer auf Baukosten
	10.057.925,69	**10.057.000,-**	**Teilsumme 1**

Der Betrag unter 1.1 entspricht der seinerzeit dem RPA vorliegenden Kostenzusammenstellung (Stand 22.07.2011). Den „Risikopuffer" bezieht die Verwaltung auf „Baukosten" in Höhe von 7.000.000 € (20 %). Diese Bezugszahl ist pauschaliert. Sie entspricht in etwa den zur Prüfung vorgelegten Baukosten unter Ausklammerung der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten). Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei einer Erhöhung der Kosten für die Baugewerke in einem gewissen Automatismus auch die Kosten für Ingenieurleistungen der Kostengruppe 700 erhöhen. Ob die angenommene Risikopauschale angemessen ist, kann das RPA allerdings nicht beurteilen. Festzustellen ist, dass Werte (Nrn. 2-4 der oberen Tabelle) ergänzt wurden. Sie waren der geprüften Kostenermittlung nicht oder nicht sicher zu entnehmen (Nebenkosten Schadenersatzforderungen - u.a. der Leistungsanteil für Planungs-

kosten - und auch die zu den Baukosten gehörende Zaunanlage). Die nunmehr separat aufgeführten Kosten „erweitern" insoweit den Risikopuffer. Das in Aussicht gestellte Einsparpotential ist hier noch nicht berücksichtigt.
Vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens und nach der beabsichtigten Vertiefung der Planung empfehle ich den Rat über die aktualisierte Kostenlage zu informieren, in jedem Falle bei Überschreitung der Kosten von 11.317.500 €.

Den „Bodenwert" des Grundstücks geben Sie gemäß Beschlussvorlage unter Session-Nr. 4301/2011an. Hierin nicht enthalten sind eine Bewertung der Altlast und des andauernden Unterhaltungsaufwandes. In den vergangenen Monaten festgestellte Belastungen des Grundwassers lassen sich nach Auskunft der Verwaltung inzwischen relativ sicher auf den Altlastenberg zurückführen. Das Risiko, welches mit dem Erwerb der Restfläche des ehemaligen Entwicklungsgebietes CFK-Gelände, auf Dauer übernommen wird, ist nicht sicher kalkulierbar. Dass die Bebauung des Geländes mit Hoch- und Tiefbauten letztendlich zu einer höheren Kapselung der Altlast führen soll, kann von mir fachlich nicht bewertet werden.

Hinsichtlich der Überlegungen zu Miet- oder Kaufvarianten empfehle ich vor allem zwei Aspekte besonders zu berücksichtigen. Einerseits die dauerhafte Absicherung der beabsichtigten Investition, andererseits die eindeutige Klärung von Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit dem notwendig werdenden Eingriff in die Schutzschicht über der Altlast. Die erwogenen Mietmodelle erscheinen mir wegen der notwendigen Sicherung der erheblichen städtischen Investition hier weniger geeignet. Der Stadt wird nach Fertigstellung der Hubschrauberbetriebsstation keine Alternative zum Ankauf des Grundstücks verbleiben.

Mit Blick auf die Variante Kauf möchte ich feststellen, dass ich in der Summe der bisher bekannten Aspekte keinen Wert des Grundstücks, der das Risiko aus dem Grundstück übersteigt, zu erkennen vermag. Denkbar wäre zwar ein Kauf mit Rückabsicherung (z.B. Bürgschaft), m. E. übertreffen die auf Dauer notwendigen Kontrollmessungen und Risiken aber den ermittelten Bodenwert.

Nach fast 10jähriger Planung, erheblichen Investitionen und angesichts der Genehmigungslage, erscheint ein Standortwechsel kaum mehr möglich. Kosten- und Umweltrisiken lassen sich durch eine vertiefte Planung, das ist beabsichtigt, reduzieren. Vermeiden lassen sie sich nur, wenn die Stadt Köln auf die Betriebsstation am Standort verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hans-Jochen Hemsing

ausgefertigt