

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Kanalisation des Geländes Bonner Straße 126, ehem. Güterbahnhof Bonntor - Aurelis-Gelände**

### Beschlussorgan

Liegenschaftsausschuss

| Gremium                | Datum      |
|------------------------|------------|
| Liegenschaftsausschuss | 21.04.2016 |

### Beschluss:

1. Der Liegenschaftsausschuss stellt den grundsätzlichen Bedarf für die Sanierung des Kanalnetzes (Schadensklasse 2-3) auf dem sog. Aurelis-Gelände, Bonner Straße 126, 50968 Köln, mit Kosten von 217.000,00 € (netto) fest. In diesem Betrag sind bereits Honorarkosten enthalten. Hiervon entfallen anteilige Kosten von ca. 80.500,00 € (netto) auf die städtischen Aufbauten und ca. 136.500,00 € (netto) auf die mietereigenen Aufbauten. Unter Hinzurechnung der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19% wird von einem Gesamtbetrag von ca. 258.000,00 € (brutto) ausgegangen, wovon die Stadt Köln ca. 96.000,00 € (brutto) zu tragen hat.
2. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Kanalsanierung für die Anschlüsse der Gebäude im städtischen Eigentum entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien auszuschreiben und verzichtet auf die Erteilung eines Vergabeverbehaltens. Nach Submission wird die Verwaltung ermächtigt, die ausgeschriebenen Arbeiten unmittelbar zu beauftragen. Er beauftragt gleichzeitig die Verwaltung, in den Fällen, in denen die Mieter Eigentümer der Aufbauten sind, diese zur Sanierung ihrer Hausanschlussleitungen und der Grundleitungen auf eigene Kosten aufzufordern. Zur Umsetzung dieser Verpflichtung wird den Mietern eine Frist bis zum 30.09.2016 eingeräumt.
3. Die Finanzierung erfolgt aus einer im Jahresabschluss gebildeten Rückstellung in Höhe von 350.000 €. Auch unter den einschränkenden Bedingungen der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GONW ist die Durchführung der angezeigten Baumaßnahme sachlich und zeitlich unabweisbar.

### Alternative:

Keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

|                                     |                            |                               |  |         |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|---------|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Nein</b>                |                               |  |         |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Ja, investiv</b>        | Investitionsauszahlungen      | _____€   |         |
|                                     |                            | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja            | _____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Ja, ergebniswirksam</b> | Aufwendungen für die Maßnahme | <u>brutto 96.000</u> €   |         |
|                                     |                            | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen       | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc.      | _____€ |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____€ |

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|   |        |
|---|--------|
| a) Erträge                                | _____€ |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____€ |

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen  | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____€ |

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Begründung:**

Mit Notarvertrag vom 13.12.2013 hat die Stadt Köln von der Aurelis-Asset GmbH das Gelände gelegen an der Bonner Straße 126, 50968 Köln, ehemaliger Güterbahnhof Bonntor, - Aurelis-Gelände – erworben. Besitzübergang war der 01.01.2014.

Die Restlaufzeit der derzeit bestehenden Mietverträge auf dem Aurelis Gelände ist seitens der Verwaltung bis zum 31.12.2019 vorgesehen. Ein Großteil der Mietverträge wurde bereits auf dieses Datum abgeschlossen bzw. geändert.

Das gesamte Gelände ist Bestandteil des Sanierungsgebietes südliche Innenstadtweiterung (ESIE) / Parkstadt-Süd. In diesem Zusammenhang wurde mit Ratsbeschluss vom 13.12.2007 die Aufgabe der Nutzung des Großmarktgeländes, inklusive des sog. Aurelis-Geländes beschlossen. Der Teil der Firmen, die unmittelbar am Marktgeschäft teilnehmen, sollten bis zum 31.12.2020 in ein sogenanntes Frischezentrum umziehen. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies verzögern wird. Unabhängig davon werden die Planungen für die Parkstadt-Süd fortgesetzt.

Die Aurelis-Asset GmbH wurde als Eigentümerin des o.g. Grundstückes bereits mit Schreiben vom August 2005 erstmalig zur Überprüfung des Kanalnetzes (Hausanschlussleitungen und Grundleitungen) aufgefordert und ihr aufgegeben, die bei der Untersuchung festgestellten Mängel sanieren zu lassen.

Daraufhin wurden im Jahr 2008 seitens der Aurelis-Asset-GmbH Teile des Kanalnetzes sa-

niert; mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen (Schadensklasse 0 und teilweise 1). Die Aurelis-Asset GmbH wurde mit Schreiben der Umweltverwaltung vom 28.11.2012 abschließend aufgefordert, die bestehenden Schäden im Kanalnetz bis zum 31.12.2015 zu sanieren. Von der Aurelis Asset GmbH wurden noch bis Mitte 2013 alle Schäden der Schadensklasse 0 (sehr starker Mangel/Gefahr im Verzug mit sofortigem Handlungsbedarf) repariert. Teilweise sind auch schon Schäden der Schadensklasse 1 (starker Mangel mit kurzfristigem Handlungsbedarf) behandelt worden. Die endgültige Sanierung des Kanalnetzes ist wegen des Verkaufs des Grundstückes an die Stadt Köln jedoch nicht abgeschlossen worden.

Die seinerzeit von der Umweltverwaltung an den Voreigentümer gerichtete Forderung, die Sanierung bis zum 31.12.2015 fertigzustellen, konnte von der Liegenschaftsverwaltung nicht gehalten werden. Gründe hierfür waren insbesondere personelle Gründe (die vakanten Stellen im Liegenschaftsamt wurden erst im April 2015 besetzt) sowie die Langwierigkeit des Verfahrens zur Vergabe der freiberuflichen Leistungen. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erhielt die Umweltverwaltung Pläne aller aktiven Nutzer sowie deren Betriebszweck mit Darstellung der Schadensklassen. Diese wurden unter Berücksichtigung der Nutzung und der anfallenden Abwässer geprüft und die aus Sicht der Umweltverwaltung erforderlichen Sanierungen der Schadensklassen 1-3 bewertet bzw. festgelegt. Es wurde eine umfangreiche Aufstellung gefertigt, aus welcher hervorgeht, welche Kanalleitungen / Hausanschlussleitungen / Grundleitungen zu sanieren sind. Eine schnelle Umsetzung der Sanierung der Kanäle wurde von der Umweltverwaltung mehrfach gefordert, unabhängig von der kurzen Laufzeit der bestehenden Mietverträge und der anschließenden Planungen für das Grundstück (überwiegend Grünfläche zur Erweiterung des Grüngürtels). Die hier in Rede stehenden Flächen sollen nach den Planungen „Parkstadt-Süd“ als öffentliche Grünfläche (Verlängerung des inneren Grüngürtels) ausgebaut werden. Dafür sind im Vorfeld sämtliche Aufbauten, Straßen und alle unterirdischen Ent- und Versorgungsleitungen zu entfernen. Die Investitionen in das jetzige Kanalnetz sind daher verloren.

Folgender besonderer Sachverhalt ist hier zu beachten:

Die Stadt Köln ist Eigentümerin des gesamten Grundstückes. Jedoch gehören die meisten Aufbauten den Grundstücksmietern. Der Kanal ist Bestandteil der mietereigenen Aufbauten und ist daher vom Mieter (Eigentümer der Aufbauten) selbst zu sanieren.

Vom Voreigentümer ist bekannt, dass dieser den Sachverhalt ebenso beurteilt hat und bereits im Dezember 2012 die betroffenen Mieter (Eigentümer der Aufbauten) schriftlich darüber informiert hat, sich an den für sein Gebäude anfallenden Kosten zu beteiligen. Zu einer Kostenbeteiligung durch die Eigentümer der Aufbauten ist es durch den Verkauf des Grundstückes an die Stadt Köln nicht gekommen. Die Verwaltung beabsichtigt, die Eigentümer der Aufbauten aufzufordern, die defekten Kanäle / Hausanschlüsse / Grundleitungen selbst zu sanieren.

Sofern die Mieter dieser Aufforderung nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht die Gefahr einer ordnungsbehördlichen Inanspruchnahme der Stadt Köln. Um dies zu vermeiden, müsste die Benutzung unsanierter Kanäle, Hausanschlüsse und Grundleitungen auf zivilrechtlichem Weg unterbunden werden (außerordentliche Kündigung und Räumung).

Die auf dem beigefügten Plan „rot“ gekennzeichneten Gebäude befinden sich bereits im

städtischen Eigentum. Die „blau“ gekennzeichneten Gebäude sind im Mietereigentum. Bei den „grauen“ Flächen ist keine Sanierung erforderlich bzw. die Sanierung wurde bereits vom Voreigentümer abgeschlossen.

Die Finanzierung erfolgt aus einer im Jahresabschluss 2013 gebildeten Rückstellung von 350.000,00 €. Auch unter den einschränkenden Bedingungen der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GONW ist die Durchführung der angezeigten Baumaßnahme sachlich und zeitlich unabweisbar, da die Maßnahme einer gesetzlichen Verpflichtung dient. Die hierzu von der zuständigen Ordnungsbehörde gesetzte Frist (bis 31.12.2015) konnte nicht eingehalten werden. Zur Vermeidung weitergehender Fristüberschreitungen muss nunmehr unverzüglich mit der Umsetzung begonnen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Gesamtübersicht des Geländes

Anlage 2: Gesamtaufstellung der Kostenschätzung