

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtische Liegenschaft Neusser Wall 33 "Fort X", 50670 Köln
hier: Weiterplanungsbeschluss zur Dach- und Fassadensanierung**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung Innenstadt	02.06.2016
Liegenschaftsausschuss	16.06.2016
Finanzausschuss	27.06.2016
Rat	28.06.2016

Beschluss:

Der Rat genehmigt die Kostenschätzung für die Sanierungsmaßnahmen und beauftragt die Verwaltung mit der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung. Nach den Ergebnissen der Leistungsphasen 1 und 2 mit Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung und einer Kostenschätzung entstehen für diese Sanierung voraussichtlich Baukosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. € inklusive MwSt. und Honorare.

Die Entwurfsplanung inklusive der Erstellung einer Kostenberechnung (Leistungsphase 3 der HOAI) wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 60.000 € verursachen.

Die Finanzierung der Kosten der Entwurfsplanung erfolgt aus dem Bauunterhaltungsetat. Die konsumtiven Auszahlungsermächtigungen sind im Hpl. – Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten- in Teilplanzeile 13 –Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen- zu Veranschlagung vorgesehen.

Eine erneute Beschlussvorlage zur Genehmigung der Vergabe und des Baubeschlusses wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 auf Basis der dann vorliegenden Kostenberechnung vorgelegt.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt dann aus im Hpl.-Entwurf 2016/2017 zur Veranschlagung vorgesehenen Mitteln im Teilergebnisplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten- und im Teilfinanzplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten-.

Alternative:

Der Rat beschließt, auf die Sanierungsmaßnahme zu verzichten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Nutzung des Objektes eingestellt werden muss, da ansonsten ein sicherer Betrieb des Gebäudes nicht möglich ist.

Des Weiteren ist ein erheblicher Substanzverlust an dem Denkmalschutzobjekt zu erwarten. Eine Verkehrsgefährdung durch herabfallende Mauerteile kann auf Dauer nicht ausgeschlossen werden.

wie Efeu und Ahorn gebildet. Eine Zinne musste sogar nach innen –auf die Dachfläche- abgelegt werden, um ein Herabfallen von Steinen zu verhindern. In weiten Teilen bestehen Unfallgefahren, so musste im vorderen Bereich ein Teil der öffentlichen Parkfläche abgesperrt werden.

Auf Grund des fortschreitenden Schadensbildes/Verfalls wurde die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit einer Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 + 2 der HOAI) beauftragt, die die Höhe des voraussichtlichen Finanzbedarfes für eine Erhaltung des denkmalgeschützten Bauwerkes feststellen sollte. Das von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beauftragte Ing.-Büro Dr. Ing. Albert Distelrath stellt einen erheblichen Sanierungsbedarf des historischen Gebäudes fest, der mit einer Summe von 3,2 Mio. abschließt.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude im Zuge der Baumaßnahme von Mietverhältnissen freigestellt werden muss, da große Mengen Erdmassen von dem Dach des Forts herabgeräumt werden müssen. Diese Massen müssen so abgeräumt werden, dass die darunter liegenden Kreuzgewölbe den Eingriff aufnehmen/schadlos überstehen können. Ggf. ist ein Maschineneinsatz nicht vertretbar, so dass ein Freiräumen händisch erfolgen muss. Die Erdmassen müssen entfernt werden, um die erstmalige Installation einer Dachkonstruktion incl. Dacheindeckung zu ermöglichen. Das Fort wäre dann erstmalig mit einem abgedichteten Dach gegen Regen und weiteren Aufwuchs geschützt.

Darüber hinaus müssen alle durchfeuchteten und teilweise verschimmelten Böden rückhaltlos in den Räumen entfernt werden. Gleichfalls müsste der in großen Teilen durchfeuchtete Putz von allen Mauerteilen entfernt werden.

Durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen wird die Fortanlage eine Wertsteigerung erfahren. Darüber hinaus wird dieses denkmalgeschützte historisch bedeutende Bauwerk vor dem weiteren Verfall geschützt.

Eine substantielle Refinanzierung über höhere Mieten ist nicht zu erwarten, da dort nur eher finanzschwache Vereine Nutzer sind. Diese erfüllen die Kriterien des Beschlusses des Liegenschaftsausschuss vom 28.02.1978 und genießen daher die 20% Regelung.

Konsumtive Auszahlungsermächtigungen für die Entwurfsplanung i. H. v. 60.000 € sind im Hpl.-Entwurf 2016/2017 in Teilplanzeile 13 –Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen- im Teilergebnisplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten- zur Veranschlagung vorgesehen. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt dann aus im Hpl.-Entwurf 2016/2017 zur Veranschlagung vorgesehenen Mitteln im Teilergebnisplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten-. Die Maßnahme enthält sowohl konsumtiv als auch investiv abzuwickelnde Bestandteile. Die Abgrenzung kann erst nach einer Detailplanung vorgenommen werden.

Aus Gründen der Substanzerhaltung und zur Aufrechthaltung der Verkehrssicherheit besteht akuter Handlungsbedarf, so dass es sich um eine Maßnahme handelt, zu der die Stadt Köln rechtlich verpflichtet ist. Die Voraussetzungen des § 82 GO NRW zur vorläufigen Haushaltsführung sind daher erfüllt. Um somit weitere wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, muss der Antrag zur Entwurfsplanung spätestens Juli 2016 vergeben werden, damit die eigentliche Baumaßnahme im Laufe des Jahres 2017 zur Realisierung kommen kann.

Anlagen