

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln;
hier: Generalsanierung der Bastei - Erteilung eines Planungsauftrags**

Beschlussorgan

Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	15.06.2020

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln beauftragt die Betriebsleitung mit der Planung und der Erstellung einer Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der denkmalgeschützten Bastei mit dem Ziel, eine für die Öffentlichkeit zugängliche gastronomische Nutzung zu realisieren. Nach Prüfung der Unterlagen durch das Rechnungsprüfungsamt ist die Fortführung des Projektes dem Betriebsausschuss zur Entscheidung vorzulegen (Baubeschluss).

Der Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln ermächtigt die Betriebsleitung, aus den für die Generalsanierung der Bastei im Wirtschaftsplan 2020 vorgesehenen Mitteln 600 Tsd. € für Planungsleistungen in Anspruch zu nehmen und in diesem Umfang Aufträge für Planungsleistungen zu vergeben.

die hierfür notwendigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im Wirtschaftsplan des Veranstaltungszentrums Köln für das Geschäftsjahr 2019 vorzusehen.

Der Rat beschließt ferner die Freigabe von im Wirtschaftsplan des Veranstaltungszentrums Köln für das Geschäftsjahr 2019 vorzusehenden Mitteln in Höhe von 124.000 Euro zur Planung der erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.“

Nachdem zwischenzeitlich die Zustandserhebung des expressionistischen Baudenkmals für nahezu 5 Monate zwecks Entsorgung festgestellter gesundheitsgefährdender Stoffe (Asbest und künstliche Mineralfasern) unterbrochen werden musste, konnte die Befundaufnahme unter fachlicher Leitung durch die städtische Gebäudewirtschaft und das Büro dorn architekten köln in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege nunmehr weitgehend abgeschlossen werden. Im Rahmen letzter Sondierungsmaßnahmen sind noch der genaue Umfang der erforderlichen Sanierung des Betons und des Stahlbaus zu klären.

Eine besondere Herausforderung bestand darin, das Bauwerk trotz fehlender Planunterlagen – große Teile des Nachlasses von Wilhelm Riphon, dem Architekten der Bastei, gingen beim Einsturz des Kölner Stadtarchivs verloren oder sind aus anderen Gründen heute unauffindbar – in seiner kulturgeschichtlichen, gestalterischen, technischen und handwerklichen Komplexität insgesamt zu erfassen und darzustellen. Die Bestandsaufnahme musste sich daher neben maßlicher und substanzieller Erkundung auch auf die Recherche und Auswertung historischer Quellen (z.B. Fotos, Postkarten, architektur- und kunstwissenschaftlicher Literatur, Archiv- und Katalogrecherchen) erstrecken.

Spezifische Erkundungen der Bausubstanz (Baukonstruktion, Tragwerk, Baustoffe, Schadstoffe) erfolgten auf Grundlage von Erkundungsplänen mit systematisch kartierten Substanzproben (Kernbohrungen, Bauteilöffnungen, Freilegungen, Rückbau). Ziel war es, in Übereinstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege den Stand des Wiederaufbaus der 1924 auf einem preußischen Festungsbauwerk errichteten und im Krieg schwer beschädigten Bastei in den Jahren 1958 bis 1960 als Richtschnur für die weitere Planung möglichst vollständig zu ermitteln. Funde aus früheren Zeiträumen waren darüber hinaus zu sichern und zu dokumentieren. Mit restauratorischer und fachplanerischer Beteiligung wurde ermöglicht, historische Schichten sowie baukonstruktive, statische, stoffliche, physikalische, haus-, brandschutz- und schadstofftechnische Substanzeigenschaften auf weitere Verwendbarkeit zu beurteilen.

Im Rahmen der maßlichen Bestandsaufnahme wurden die aus der vgl. Recherche ermittelten Daten digital aufbereitet. Damit ist es nunmehr u.a. möglich, Bestandsmaße zu kontrollieren und abzugreifen. Außerdem konnte ein 3D-Modell generiert werden, in dem sowohl verdeckt liegende Stahlkonstruktionen als auch raumbildende Drahtputzflächen als Gesamtbild darstellbar sind.

Aus den gesammelten Kenntnissen und Befunden können nunmehr die substanziellen Potentiale und Grenzen des Bestandes abgeleitet und in Hinweise und Empfehlungen zur künftigen Nutzung des Gebäudes übertragen werden.

Im Zuge der Untersuchungen und Recherchen wurde deutlich, dass es sich bei der Bastei um ein bedeutendes Kulturdenkmal handelt, das jedoch aufgrund massiver Schäden im Bereich aller technischer Gewerke, auch bedingt durch eine extensive Nutzung in den Nachkriegsjahrzehnten, einen erblichen Sanierungsbedarf aufweist. So ist nicht nur die tragende Stahlkonstruktion von Korrosion in unterschiedlicher Ausprägung befallen. Auch die von Riphon eingesetzte Rabitzkonstruktionen, die unter Verwendung von verzinktem Streckmetall verputzte Flächen als massiv erscheinen lassen, zeigen nach über 60 Jahren nahezu flächendeckend sanierungsbedürftigen Korrosionsbefall. Eine Sanierung kann hier überwiegend nur durch vollständige Demontage und Erneuerung erfolgen. Die Ausführung kann dabei in vielen Bereichen nur von Restauratorfirmen mit höchster technischer Qualifikation und denkmalpflegerischer Kenntnis erfolgen.

Neben den angegriffenen Stahlkonstruktionen bedürfen auch die Betoneinbauten einer grundlegenden Sanierung. Estriche sind ebenso wie die überalterte und unbrauchbare Gebäudetechnik (Strom,

Wasser, Abwasser, Lüftung, Heizung, Kühlung) im Zuge der Generalsanierung komplett auszubauen und entsprechend den heutigen Vorgaben zu ersetzen.

Neben den vg. Sanierungsmaßnahmen ist die Anlage auch im Hinblick auf die heutigen Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit zu ertüchtigen. Dazu sind unter Beachtung der engen Auflagen des Denkmalschutzes u.a. geeignete Rettungswege herzustellen und eine Aufzugsanlage, die platzbedingt nur neben dem Gebäude vorgesehen werden kann, zu errichten. Eine besondere Herausforderung hinsichtlich der begrenzten räumlichen Gegebenheiten birgt auch die Erfüllung von Vorgaben für Arbeitsstätten, nach denen für das eingesetzte Personal ausreichend große und funktional geeignete sanitäre Einrichtungen, Umkleide- und Aufenthaltsräume vorzuhalten sind.

Wie der beigefügten groben Kostenprognose zu entnehmen ist, werden die Aufwendungen für eine Generalsanierung der Bastei rund 11,8 Mio. € brutto betragen. Da die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln bei dieser Maßnahme zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, verbleibt eine Kostenbelastung von rund 9,9 Mio. €. Ausgehend von Baunebenkosten in Höhe von rund 2,2 Mio. € beläuft sich der Aufwand für die erforderlichen Planungsleistungen in den Leistungsphasen 1 – 3 auf rund 600 Tsd. €. Die für einen Baubeschluss erforderliche weitgehende Kostensicherheit kann erst im Laufe der weiteren Planung hergestellt werden. Neben denkmalpflegerischen Belangen und derzeit noch vorhandenen Unsicherheiten hinsichtlich der Betonsanierung und des Stahlbaus wird insbesondere die zukünftige Nutzung über die anfallenden Kosten entscheiden.

Im Zuge der Bestandsaufnahme erhaltene, nutzungsbedingte Substanzbefunde und ermittelte Bauschäden machen es erforderlich, eine reine Großgastronomie mit der Intensität vergangener Jahrzehnte kritisch zu hinterfragen. Baulich realisierbar ist die Bereitstellung eines Restaurantbereiches, der Platz bietet für 100 bis 150 Sitzplätze. Statisch problematisch, insbesondere aber mit den Vorgaben des Denkmalschutzes unvereinbar ist hingegen eine Ergänzung der Restaurantebene mit einem umlaufenden Balkon, der neben einer Terrasse auf Ebene des Eingangs außergastronomisch genutzt werden könnte. Letztlich entscheidet aber die Intensität der Küchennutzung und die daraus folgenden haustechnischen Konsequenzen über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen tatsächlicher Beanspruchung und den Grenzen der Beanspruchbarkeit. Ihre Auslastung ist nicht nur aus denkmalpflegerischen Gründen mit entscheidend für neue bauliche Eingriffe.

Bei voller monofunktionaler Gastronomieauslastung wäre nach einer Vorermittlung der haustechnischen Fachingenieure mit heutigen technischen Vorschriften allein für die zentralen Anlagen zur Lüftung und Kühlung ein lichter Raumbedarf erforderlich, der an die Ausmaße des heutigen Erdgeschosses heranreicht und nicht innerhalb der bestehenden Bausubstanz unterzubringen ist. Es müsste stattdessen mit erheblichen Komplikationen für unterirdische Leitungsführungen innerhalb der Hochwasserzone ein entsprechendes Bauwerk platziert werden. Hinzu kämen die Zentralen für Heizung, Elektro und Sanitär. Ziel der weiteren Planung ist daher, die gastronomische Nutzung weiterhin zu ermöglichen, dabei aber ihre voluminösen haustechnischen Konsequenzen auf ein bestandsverträgliches Maß zu tarieren.

Im Rahmen der weiteren Planung sollen daher alternative funktionale Konzepte unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen räumlichen Anforderungen auf Basis einer gastronomischen Nutzung, die auch den Außenbereich umfasst, erarbeitet und kostenmäßig dargestellt werden. Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse ist allerdings bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass eine rentierliche Nutzung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des für eine Generalsanierung erforderlichen Aufwands und der begrenzten räumlichen Kapazitäten nicht realistisch erscheint. Außerdem wird der aus der Generalsanierung resultierende Aufwand voraussichtlich die Leistungsfähigkeit der aufgrund ihrer Struktur defizitären eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln übersteigen. Daher muss, entsprechend der Vorgehensweise bei der Generalsanierung der Flora, zu gegebener Zeit eine Übernahme des Schuldendienstes durch den städtischen Haushalt geprüft werden.

In den Wirtschaftsplan 2020 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln wurde vorsorglich eine erste Tranche für die Generalsanierung der Bastei in Höhe von 2 Mio. € eingestellt. Mittel für Planungsleistungen von 600 Tsd. € stehen somit zur Verfügung.

