

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Abbruch Bezirksrathaus Rodenkirchen, Hauptstraße 85, 50996 Köln****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	24.01.2022
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	24.01.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	31.01.2022
Finanzausschuss	31.01.2022
Rat	03.02.2022

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln beschließt den Abbruch des Bestandsgebäudes des Bezirksrathauses Rodenkirchen sowie der Außenanlagen im Planungsgebiet des projektierten Neubaus, Hauptstraße 85, 50996 Köln. Das Gebäude befindet sich im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die Finanzierung der Abbruchmaßnahme, als Teil der gesamten Baumaßnahme, erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung wird nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Bezirksrathauses über den städtischen Haushalt über Mietzahlungen auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Der Kostenrahmen für die Abbruchmaßnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 5,1 Mio. Euro brutto beziffert. Zudem wird ein Risikozuschlag in Höhe von 25 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtgrobkostenschätzung veranschlagt. Dies entspricht einem Betrag von rund 1,3 Mio. Euro brutto. Die Gesamtgrobkostenschätzung der Abbruchmaßnahme beträgt demnach rund 6,4 Mio. Euro brutto.

Die aus dem Gesamtprojekt (Abbruch und Neubau) resultierende jährliche Haushaltsbelastung (Mietbelastung) wird die Verwaltung im Rahmen des Baubeschlusses für den Neubau des Bezirksrathauses darstellen.

Dies erfolgt auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)).

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Der Abbruch von Gebäuden führt zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>- Emissionen bewirkt.

## Begründung

Der Rat der Stadt Köln hat in seinen Sitzungen vom 29. Januar 2008 (Vorlagen-Nummer: 4946/2007) und 15. Mai 2012 (Vorlagen-Nummer: 1273/2012) beschlossen, die städtische Liegenschaft Hauptstraße 85, Köln Rodenkirchen als Standort für das Bezirksrathaus dauerhaft beizubehalten und beauftragte die Verwaltung mit der Planung des Neubaus für das Bezirksrathaus am gleichen Standort.

Auf Grundlage des hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungs-Wettbewerbs wurden die Planungsleistungen für die Abbruch- und Neubaumaßnahme an einen Generalplaner vergeben (Mitteilung 0728/2018).

Der Generalplanervertrag wurde im Mai 2020 abgeschlossen. Die Planung ist in Arbeit und befindet sich kurz vor Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsphase) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Eine Bauvoranfrage zur Schaffung von Planungssicherheit für den Generalplaner wurde im August 2021 gestellt.

Im Rahmen der Vorbereitung für den Neubau wurden die Dienststellen der Nutzer\*innen teilweise bereits ausgelagert. Die letzten Dienststellen werden im Dezember 2021 aus dem Gebäude ausziehen.

Nach erfolgreichem Auszug der Nutzer\*innen wird mit den notwendigen Voruntersuchungen (Schadstoffuntersuchung) zur qualitativen Untersuchung der Gebäudesubstanz für die Abbruch- und Entsorgungsplanung begonnen.

Im Anschluss an die Abbruch- und Entsorgungsplanung wird die funktionale Leistungsbeschreibung für den Unternehmer der Abbruchmaßnahme aufgestellt.

Die Verwaltung beabsichtigt bereits im Vorgriff auf den Baubeschluss den Bestand abzurechnen.

Die Vorteile für das Vorziehen der Abbruchmaßnahme liegen in folgenden Aspekten:

- Verkürzung der gesamten Projektphase
- Verringerung des Risikos von Vandalismus und Hausbesetzung
- Verkürzung des Zeitraumes an noch notwendigen Unterhaltungskosten für den Bestandsbau im Leerstand
- schnellere Abschreibungsmöglichkeit
- Schaffung von Raum/geräumten Flächen zur Klärung von Kampfmittelfreiheit und Denkmalpflegerischen Untersuchung vor Beginn der Neubaumaßnahme

Sobald Planungssicherheit über die Kubatur besteht wird mit der Baustellenplanung fortgefahren und eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Baustelleneinrichtung eingeholt.

Die Ergebnisse des Verkehrskonzepts für den Neubau und der Baustelleneinrichtungs- und –logistikplanung sollen nach einer verkehrsgutachtlichen Prüfung dem Nutzer, den Anwohner\*innen, sowie der Bezirksvertretung vorgestellt werden. Im Zuge des Verkehrskonzepts wird der

Stellplatzbedarf für die Neubaumaßnahme untersucht.

## **Finanzierung**

Die Finanzierung der Abbruchmaßnahme, als Teil der gesamten Baumaßnahme, erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung wird nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Bezirksrathauses über den städtischen Haushalt über Mietzahlungen auf der Grundlage des dann gültigen Spartenverrechnungspreises für Verwaltungsgebäude erfolgen.

Die Kostenrahmenschätzung für die Abbruchmaßnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 5,1 Mio. Euro brutto beziffert. Zudem wird ein Risikozuschlag in Höhe von 25 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtgrobkostenschätzung veranschlagt. Dies entspricht einem Betrag von rund 1,3 Mio. Euro brutto. Die Gesamtgrobkostenschätzung der Abbruchmaßnahme beträgt demnach rund 6,4 Mio. Euro brutto.

Die aus dem Gesamtprojekt (Abbruch und Neubau) resultierende jährliche Haushaltsbelastung (Mietbelastung) wird die Verwaltung im Rahmen des Baubeschlusses für den Neubau des Bezirksrathauses darstellen.

Dies erfolgt auf Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz gemäß Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt)).

Anlage:

Anlage 1 – Lageplan der Abbruchfläche