

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Bürgerzentrum Alte Feuerwache - Baubeschluss zur Ertüchtigung Innenhof, Einrichtung Stadtteil-/Holzwerkstatt, Optimierung Entwässerungs-/Kanalanlage****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.08.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.08.2022
Finanzausschuss	05.09.2022
Rat	08.09.2022

**Beschluss:**

Der Rat genehmigt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung für die baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen am Bürgerzentrum Alte Feuerwache, Melchiorstraße 3, 50670 Köln und beauftragt die Verwaltung mit der baulichen Realisierung. Die baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen umfassen die Neugestaltung des Innenhofes, die Einrichtung einer Stadtteil-/Holzwerkstatt und die Optimierung der Entwässerungs- und Kanalanlage.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung rund 3.728.000 € zuzüglich eines Risikozuschlages von 20% bzw. 745.000 €, insgesamt demnach ca. 4.473.000 €. Die Maßnahme wird durch die Bezirksregierung Köln aus Städtebaufördermitteln mit insgesamt rund 3.370.500 €, dies entspricht 100 % der förderfähigen Kosten, bezuschusst. Der städtische Eigenanteil beträgt somit ca. 1.100.000 €.

Die im Jahr 2022 erforderlichen Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1.149.715 € stehen im Teilergebnisplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung. Im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 wurden weitere konsumtive Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1.460.450 € - vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 – berücksichtigt.

Die im Jahr 2022 erforderlichen investiven Finanzmittel in Höhe von 200.000 € stehen im Teilfinanzplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, bei der Finanzstelle 5030-0507-1-0007 – Bürgerzentrum Alte Feuerwache – zur Verfügung. Im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 wurden weitere investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1.613.000 € - vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 – berücksichtigt.

Der Finanzausschuss beschließt, vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2023/2024, die im Teilplan 0507 - Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, wie in Anlage 3 aufgelistet veranschlagten investiven Mittel freizugeben.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		1.813.000 €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>1.382.000 €</u>

76 %

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>2.660.000 €</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>1.989.000 €</u>

75 %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	90.650	_____ €

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

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

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

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Begründung**

Das Bürgerzentrum Alte Feuerwache ist eines der großen soziokulturellen Zentren in Deutschland. Wesentliches Ziel des Trägervereins ist die Bereitstellung eines öffentlichen, innerstädtischen, nicht-kommerziellen Raumes zur Begegnung und Kommunikation, zur kreativen und politischen Betätigung, für ein lebendiges Kulturprogramm und experimentelles Wirken. Kulturpädagogische und handwerkliche Angebote ergänzen die Angebotspalette. Ganz besonderer Wert wird auf den niedrigschwelligen Zugang zu den Angeboten gelegt. Es wird auf eine sozial und kulturell gemischte Nutzendenschaft geachtet. Seit seinem Bestehen ist das Bürgerzentrum Alte Feuerwache zentraler Treff- und Begegnungsort für die aktive und passive Teilhabe am kulturellen und gesellschaftlichen Leben dieser Stadt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble der ehemaligen Hauptfeuerwache der Stadt Köln stammt aus dem 19. Jahrhundert und wurde bis 1978 von der Feuerwehr genutzt. Im September 1987 fasste der Rat der Stadt Köln den Beschluss für den Um- und Ausbau der Alten Feuerwache zu einem soziokulturellen Zentrum.

Nach verschiedenen Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1987 bis 1989, kofinanziert aus Städtebaufördermitteln, konnte von 2017 bis 2019 die ehemalige Wagenhalle über Fördermittel aus einem Sonderprogramm NRW zu einer multifunktional nutzbaren Kultur-, Kunst- und Ausstellungshalle baulich ertüchtigt werden.

Notwendig sind nach wie vor die Neugestaltung des bislang nur eingeschränkt nutzbaren Innenhofs und die Erschließung eines neben der Wagenhalle befindlichen, baulich maroden Gebäudeteils („Lagerhalle“). Dank Städtebaufördermitteln aus dem „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2020“ ergibt sich nunmehr die Gelegenheit, hier über bauliche Investitionen das Gebäudeensemble der Alten Feuerwache nach Jahrzehnten der Mindernutzung in Gänze seiner bestimmungsgemäßen Nutzung als soziokulturelles Zentrum zuzuführen, um auf diese Weise die programmatische Arbeit des Bürgerzentrums nachfrageorientiert ausweiten zu können.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Planungsaufnahme (Leistungsphasen 1 bis 4) für die baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen am Bürgerzentrum Alte Feuerwache beschlossen (Session-Nummer [2327/2020](#)).

## Hofanlage

Der Innenhof ist Ort für Veedelsfeste – häufig mit politischem Inhalt – Künstlerfeste, Spielplatz und Ort für Auseinandersetzung, Diskussion und geselligen Austausch. Auch noch nach 30 Jahren bietet der Hof dem Bürgerzentrum Alte Feuerwache Raum für eine vielfältige Nutzung, zum Beispiel als ein niederschwelliger Zugang zum Bürgerzentrum Alte Feuerwache oder als Kommunikationsmittelpunkt bei Tagungen und größeren Veranstaltungen.

Auf dem Hof finden die beliebten Feuerwachen-Flohmärkte ebenso statt wie Bücherflohmärkte, der Markt „handgemacht“, der jährlich stattfindende Indonesien-Tag und vieles andere mehr. Künstlergruppen nutzen den Hof für Präsentationen im offenen Raum. Es finden hier Dreharbeiten für Film und Fernsehen und Food-Sharing-Aktionen statt.

Die Hofanlage versteht sich als Freiraum für Kinder, Jugendliche und Erwachsene unterschiedlicher kultureller, nationaler und milieuspezifischer Herkunft und als ein Anziehungspunkt mit urbanem „Dorfplatz-Charakter“ in der Innenstadt – frei von Kommerz und Konsumaufforderungen, aber mit Regeln für das soziale Miteinander. Freizeitmöglichkeiten, Kunst und Kultur, Handwerk, soziale und politische Aktivitäten ziehen Menschen nicht nur aus dem Stadtteil an.

Auf dem Hof wird das Konzept von Diversity auf den Punkt gebracht. Integration und Inklusion werden ermöglicht und gefördert. Insofern ist der Hof nicht nur „ein“ Ort im Gebäudeensemble der Alten Feuerwache, sondern maßgeblicher Teil des Gesamtkonzeptes dieses soziokulturellen Zentrums. Eine hohe Attraktivität des Innenhofs unterstützt im besten Sinne die erfolgreiche Arbeit des Bürgerzentrums Alte Feuerwache.

Angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen, des Rückzugs, der Vereinzelung und Verinselung insbesondere junger Erwachsener in einer zunehmend digitalen Welt sieht der Träger des Bürgerzentrums Alte Feuerwache einen hohen Bedarf an einer Weiterentwicklung des Hofareals: der Hof als Ort für eine lebendige Gemeinschaft, als Erfahrung von Analogem in Ergänzung zu digitaler Vernetzung.

Bei der Ertüchtigung des Innenhofes sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Optimierung der Entwässerungs-/Kanalanlage entsprechend den Umweltschutzaufgaben der Wasserschutzzone II
- ebener Hofbelag (als Spielfläche für Kinder geeignet) und barrierefreies Wegesystem

Die Zugänge zu den einzelnen Gebäudeteilen der Alten Feuerwache (Großer Saal, sonstige Veranstaltungsräume, Lokal, Werkstätten, Bücherei usw.) erfolgen über den Hof. Der jetzige Hofbelag ist mittlerweile uneben (Frostschäden), mit Pfützen bildenden Schlaglöchern übersät. Zum Teil ist der Hof gepflastert (Granit - Großsteinpflaster), zum Teil mit einer Asphaltdecke überzogen, die in unterschiedlichem Ausmaß abgefahren bzw. aufgebrochen ist. Die gesamte Fläche von rund 2.500 qm muss aufgenommen und erneuert werden, ergänzt um eine barrierefreie Wegeführung zu Räumen der Alten Feuerwache.

- Lichtkonzept (Wegeführung, Außenbeleuchtung Gebäude, Foyerbereich)
- Leitsystem (Lageplan Gebäudeteile mit Räumbezeichnungen/Angeboten)
- Begrünungskonzept, das dem Bedürfnis nach Grün („Urban Gardening“) ebenso gerecht wird wie der Sichtachsenbildung auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble
- Gestaltung Hof-Zugänge (z. B. versenkbare Mülltonen)
- Platzmöblierung (Tische, Stühle, Bänke, Spielgerät)
- Terrasse des „Lokals“: Die Terrasse ist Teil des Hofes und lehnt sich direkt an das denkmalgeschützte Gebäude an (Sonnen-/Regenschutz).

Die Sanierungsarbeiten an der Kanalanlage konnten gegenüber der ersten Planung deutlich reduziert werden, weil die Außenanlagenplaner ein sehr schlüssiges Konzept der Regenwassernutzung und Versickerung im Hofbereich vorgeschlagen haben, in dessen Folge die Regenentwässerungskanäle vollständig entfallen können.

### **„Lagerhalle“**

Vom Hof direkt zugänglich ist die „Lagerhalle“ (ca. 450 qm). Geplant ist hier neben Lagerkapazitäten für die Bürgerzentrumsarbeit die Einrichtung einer offenen Stadtteil-/Holzwerkstatt. Es besteht ein großes Interesse der Stadtteilbewohnerschaft, Mobiliar selbst – unter Anleitung – herzustellen bzw. zu reparieren. Eine solche Werkstatt würde zudem die niedrigschwelligen Angebote in den pädagogischen Bereichen und im Veranstaltungsbereich sinnvoll ergänzen. Zur Erschließung dieses Gebäudetrakts bedarf es eines Neubaus des Lagers und der Werkstatt mit entsprechender neuer Beleuchtung und Ausstattung. Die Maßnahmen weichen von dem Planungsbeschluss ab. Der Bereich des Lagers und der Werkstatt war in der Bausubstanz so stark geschädigt, dass er nicht mehr zu ertüchtigen war. Die Umsetzung der Planungsaufgabe soll mit einem Neubau erfolgen.

### **Kosten und Finanzierung**

Die aktuelle Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nach Abschluss der Leistungsphase 3 nach DIN 276 schließt mit Gesamtkosten von brutto 3.727.430,85 € zuzüglich eines 20%igen Risikozuschlages in Höhe von 745.486,17 €, insgesamt also 4.472.917,02 € ab.

Die bisherige Veranschlagung im Haushaltsplan 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung 2022-2025 sah unter der Produktgruppe 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und –zentren, Gesamtkosten von rund 3.701.000 € vor, von denen 1.533.000 € auf investive und 2.168.000 € auf konsumtive Maßnahmen entfielen. Die Erhöhung der Gesamtkosten ist im Wesentlichen auf die Berücksichtigung eines Risikozuschlags zurückzuführen. Dieser wurde in die Kostenberechnung zusätzlich aufgenommen, da einerseits bei der Sanierung der gesamten Hoffläche (inklusive Kanalleitungen) von ca. 2.600m<sup>2</sup> Fläche ggfs. unterirdische Ergebnisse auftreten können und zum anderen aufgrund der aktuellen konjunkturellen Entwicklung im Baugewerbe sowie der gestiegenen Inflationsrate Kostensteigerungen angenommen werden müssen.

Die im Jahr 2022 erforderlichen Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1.149.715 € stehen im Teilergebnisplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung. Im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 wurden weitere konsumtive Aufwandsermächtigungen in Höhe von 1.460.450 € - vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 – berücksichtigt.

Die im Jahr 2022 erforderlichen investiven Finanzmittel in Höhe von 200.000 € stehen im Teilfinanzplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, bei der Finanzstelle 5030-0507-1-0007 – Bürgerzentrum Alte Feuerwache – zur Verfügung. Im Haushaltsplanentwurf 2023/2024 wurden weitere investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1.613.000 € - vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2023/2024 – berücksichtigt.

Die Maßnahme wird gemäß Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln vom 29.06.2020, geändert mit Bescheid vom 21.10.2020, mit einer Förderquote von 100 % der zuwendungsfähigen Ge-

samtausgaben, aus Mitteln zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung bezuschusst. Die Maßnahme ist entsprechend des Förderbescheides der Bezirksregierung bis zum 31.12.2024 umzusetzen (Durchführungszeitraum), um die bewilligten Fördermittel zu erlangen. Der Bauzeitenplan sieht einen Bauabschluss für September 2024 vor.

Zusätzliche bzw. nicht förderungsfähige Maßnahmen sind im Umfang von 1.102.563 Euro enthalten. Hierfür erfolgt keine Refinanzierung.

### **Auswirkungen auf das Klima**

Der Betrieb von Gebäuden führt zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sup>2</sup>-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt. Von besonderer Bedeutung im Planungsprozess waren daher die erhöhten Anforderungen an energetische Aspekte.

Der Erhalt der kompletten bestehenden Hofbegrünung als Ergebnis der Planung wird zu der Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Emissionen beitragen.

Neben den entwurfsbestimmenden Faktoren der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit, wurde der Aspekt der Klimaverträglichkeit in besonderem Maße im Entwurfsprozess implementiert. Alle eingesetzten Materialien sollen, wenn dies nicht im Widerspruch zur Nutzung steht, nach Möglichkeit dem Recyclingprozess wieder zugeführt werden können.

Das vorhandene Pflastermaterial wird bearbeitet und vor Ort wieder als Pflaster verwendet.

Die Herrichtung des Platzuntergrundes nach dem Schwammstadtprinzip sorgt für den Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück, entlastet das städtische Kanalsystem bei Starkregenereignissen und sorgt für eine wesentlich bessere Bewässerung der vorhandenen Begrünung und stärkt diese.

### Anlagen

Anlage 1: Zuwendungsbescheid Nr. 05-53-20 BAF

Anlage 2: Kostenberechnung aller Gewerke 03.06.2022

Anlage 3: Auflistung der konsumtiven und investiven Ausgaben nach Haushaltsjahren

Anlage 4: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes