

Sitzungsleitung: Herr Zimmermann
Berichterstattung: Herr Dr. Seiger, Herr Kieven (Kaspar Kraemer Architekten)

Sitzungsvorlage Punkt 13 der Sitzung der Verbandsvertretung am 17. Juni 2023

Aktueller Sachstand des Bauprojektes Campus Kartause

a) Projektfortschritt in 2023

b) Bericht zur Nachhaltigkeit des Projektesauvorhaben Kartäuserwall 24 b „Campus Kartause“

Aufgrund der langen Projektlaufzeit wurde zur besseren Übersicht erneut in der Anlage I die Historie des Projektes sowie die weiteren Schritte und Meilensteine dargestellt.

Zur Historie:

Auf Antrag des Fachausschusses der Melanchthon Akademie vom 03.06.2016 zur barrierefreien Ertüchtigung des Gebäudes am Kartäuserwall wurden seitens des Vorstandes umfangreiche Überlegungen bis hin zu einem Neubau angestellt, da aufgrund der alten Bausubstanz eine wirtschaftlich sinnvolle Ertüchtigung nicht möglich erschien. Der Vorstand und der Beratungsausschuss für Bau- und Liegenschaftsfragen haben sich in der Folge der Überlegung zugewandt, das wirtschaftlich zum größten Teil nicht genutzte Grundstück Kartäuserwall 24b städtebaulich zu entwickeln. In Ihrer Sitzung am 24.11.2017 nahm die Verbandsvertretung erstmals diese Vorüberlegungen einer möglichen Bebauung des Geländes am Kartäuserwall 24 b zustimmend zur Kenntnis und regte aufgrund der Bedeutung des Projektes einen Architektenwettbewerb an.

In ihrer Sitzung am 23.11.2018 nahm die Verbandsvertretung die Ergebnisse des vom Vorstand eingesetzten Neubauplanungsausschusses zum Raumprogramm der möglichen Neubebauung zustimmend zur Kenntnis, auf deren Grundlage die Auslobung eines Architektenwettbewerbs in Form der Mehrfachbeauftragung „Campus Kartause“ erfolgte. Die Beurteilungskommission erklärte nach drei Bewertungsdurchgängen den Entwurf des Architekturbüros „Kaspar Kraemer Architekten GmbH“ zum Sieger und beschloss darüber hinaus einige Anpassungen.

Die Pläne des Siegerentwurfs sowie die daran angelehnten Berechnungen mit einem Volumen von hochgerechnet 44.540.000 € wurden der Verbandsvertretung in ihrer Sitzung am 06.07.2019 zur Kenntnis gegeben und mündlich ergänzt und erläutert. Die Verbandsvertretung hat daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verbandsvertretung beschließt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 der Satzung des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region die Bebauung unter Ergänzung des Bebauungsplanes des Geländes am Kartäuserwall 24 b gem. dem Siegerentwurf zum Architektenwettbewerb „Campus Kartause“ vornehmen zu lassen.“

In ihrer Sitzung am 27.11.2020 hat die Verbandsvertretung im Rahmen des Berichts von Herrn Dr. Seiger den aktuellen Sachstand dankend zur Kenntnis genommen.

Hierbei wurde unter anderem auch darüber informiert, dass die Projektorganisation durch das Projektsteuerungsbüro WOLF R. SCHLÜNZ – PROJEKTE eingerichtet wurde und hier die Wirtschaftlichkeit durchgängig kontrolliert und optimiert wird.

In der Zwischenzeit wurden die damals ebenfalls bereits angekündigten, umfangreichen Umplanungen durch das beauftragte Architekturbüro Kaspar Kraemer Architekten GmbH vorgenommen und als Ergebnis konnte die „Leistungsphase 2 Vorplanung inklusive Kostenschätzung“ Anfang 2021 abgeschlossen werden. Die hierbei entstandene Kostenkonkretisierung in Form der Kostenschätzung schließt zunächst mit höheren Kosten zum Kostenrahmen von 2019 um rd. 5 Mio. Euro.

In ihrer letzten Sitzung am 26.11.2021 hat die Verbandsvertretung sowohl die Ergebnisse der Ende September 2021 abgeschlossenen „Leistungsphase 3 Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung“ zur Kenntnis genommen, als auch erste, mögliche Finanzierungsmodelle. Diese wurden unter externer Begleitung von Herrn Matthias Koss, Geschäftsführer der Fonds Advice GmbH, im Auftrag der vom Neubauplanungsausschuss eingesetzten „AG Finanzen“ erstellt und in der Sitzung vorgestellt.

Hierbei wurde auch die Problematik der öffentlichen Förderung und die damit notwendige Umplanung auf einen höheren Energiestandard berücksichtigt, da die bisher vorgesehene KfW-55-Förderung Ende 2021 komplett gestrichen wurde.

In Ihrer Sitzung am 25.06.2022 hat die Verbandsvertretung dann über die Weiterentwicklung des Projektes beraten und ohne Gegenstimmen befürwortet. Die dafür notwendigen Mittel wurden freigegeben und der Bauantrag konnte eingereicht und der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan mit der Stadt Köln ausgehandelt werden. Hierbei wurde die Kostenberechnung der Architekten vom 11.03.22 über 50,1 Mio. € und die theoretische Hochrechnung (57,9 Mio. €) zur Kenntnis genommen.

Der Durchführungsvertrag wurde am 07.02.2023 vollständig unterzeichnet und wegen der daraus resultierenden Eintragung eines Wegerechtes an die Landeskirche zur Genehmigung übersendet.

Der Bebauungsplan wurde im Rat der Stadt Köln am 09.02.23 einstimmig beschlossen. Rechtskraft wird nach der förmlichen Veröffentlichung eintreten.

Jüngste Entwicklung:

Mit der Freigabe der Verbandsvertretung konnte die Arbeit bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) fortgesetzt werden, wodurch die Einholung von Generalunternehmer-Angeboten ermöglicht wurde.

Nach Abstimmung mit der landeskirchlichen Bauberatung und in Absprache mit der Rechnungsprüfung wurde zusammen mit der „Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB“ ein geeignetes Ausschreibungsverfahren gewählt, um verlässliche Angebote von Generalunternehmen für die Bauausführung zu erhalten.

Diese Angebote werden in einem streng transparenten und diskriminierungsfreien Vergabeverfahren in Anlehnung an eine Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt und dienen dann als Basis für den im November 2023 von der Verbandsvertretung zu fassenden Bau- und Finanzierungsbeschluss.

Das dieser Ausschreibung unter anderem zugrundeliegenden Projektexposé wird als Anlage II für die Sitzung ausgelegt.

Zum Projektstand wird in der Sitzung ergänzend berichtet.

Darüber hinaus wurde in der Planung und im Rahmen von Informationsveranstaltungen wiederholt das Augenmerk auf die Nachhaltigkeit des Projektes gelenkt.

Hierzu wird ebenfalls in der Sitzung durch Herrn Fabian Kieven (M.Sc. Architekt), verantwortlicher Projektmitarbeiter der beauftragten Kaspar Kraemer Architekten GmbH, berichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsvertretung nimmt den Sachvortrag und die mündlichen Berichte zum Neubauprojekt „Campus Kartause“ zur Kenntnis.

Anlagen:

- I. Zeitplan mit Historie, Meilensteinen und weitere Planung
- II. Projektexposé (wird am 17.06.2023 ausgelegt)