

Sitzungsleitung: Herr Zimmermann

Berichterstattung: Herr Dr. Seiger

Sitzungsvorlage Punkt 9 der Sitzung der Verbandsvertretung am 29. Juni 2024

Bericht zum Bauprojekt Campus Kartause

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, 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 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 in Höhe von weiteren 4 Mio. € 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 11.03.2022 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 09.02.2023 einstimmig beschlossen. Rechtskraft ist nach der förmlichen Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 30 am 09.08.2023 unter Nummer 111 eingetreten.

Mit der Freigabe der Verbandsvertretung konnte die Arbeit bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) fortgesetzt werden, wodurch die Einholung von Generalunternehmer-Angeboten ermöglicht wurde. In ihrer Sitzung am 17.06.2023 hat die Verbandsvertretung das Verfahren zur Angebotseinholung zur Kenntnis genommen und wurde über den aktuellen Projektstand mit Augenmerk auf die Nachhaltigkeit informiert.

Am 07.09.2023 wurde dann die Baugenehmigung durch die Stadt Köln ausgefertigt und am darauffolgenden Tag seitens des beauftragten Architekturbüros und eines Vertreters des Neubauplanungsausschusses in Empfang genommen.

Während der durch die Rechtsanwaltskanzlei „Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB“ begleiteten Ausschreibung für ein Generalunternehmen wurde deutlich, dass aufgrund der enormen Komplexität und Laufzeit (zwei Bauabschnitte) des Projektes keine Angebote zu erwarten sind. Die in 2019 getroffene Entscheidung zur bauabschnittsweisen Bebauung wurde erneut geprüft und konnte aufgrund der nun deutlich kürzeren Vorlaufzeit anders bewertet und zwei ortsnahe Liegenschaften am Sachsenring für den Familienbildungsstätte e.V. und die Melanchthon Akademie sowie eine Liegenschaft an „Vor den Siebenburgen“ für das Jugendreferat angemietet werden.

Der Vorstand hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.08.2023 seinen Beschluss vom 10.12.2019 dahingehend geändert, dass das Projekt „Campus Kartause“ in nur einem Bauabschnitt realisiert werden soll. Dadurch konnte die Gesamtbauzeit erheblich verkürzt und die mit der langen Laufzeit einhergehenden Risiken (insbesondere globale und politische Risiken und Lieferkettenprobleme) minimiert sowie früher Erträge durch die Vermietung generiert werden.

Um den Seminarbetrieb insgesamt aufrechtzuerhalten erarbeitete die AG Raumplanung unter Leitung von Herrn Superintendent Zimmermann mit den Bildungseinrichtungen ein Konzept zur gemeinsamen Nutzung der Räumlichkeiten im Haus der Ev. Kirche (HdEK). Hierdurch sollte vor allem auf weitere, kostenintensive Fremdanmietung verzichtet werden, auch wenn der Seminarbetrieb leichten Einschränkungen unterliegt und die Veranstaltungsplanung im HdEK deutlich unflexibler geworden ist. Unter anderem ist dazu das Kasino temporär zu einem Bewegungsraum umgebaut und einige Räume im Gebäudeteil A und B primär für den Seminarbetrieb vorgesehen worden.

Aufgrund des Beschlusses zur Realisierung in nur einem Bauabschnitt konnte auch die Generalunternehmer (GU) Ausschreibung angepasst werden. Die dadurch erreichten Ergebnisse der Ausschreibung wurden am 09.10.2023 zugestellt und zunächst am 12.10.2023 in der Arbeitsgruppe „Finanzen Campus Kartause“ beraten. Der Neubauplanungsausschuss hat sich in einer Sondersitzung am 18.10.2023 ebenfalls mit der Sachlage beschäftigt. Die Nachverhandlungen dauerten bis in das Frühjahr 2024 an und lagen zum Zeitpunkt der letzten Sitzung der Verbandsvertretung noch nicht vor.

Dennoch hat sich die Verbandsvertretung in ihrer letzten Sitzung am 24.11.2023 mit dem notwendigen Bau- und Finanzierungsbeschluss beschäftigt. In der Sitzung wurde dann nach vorhergehendem Hearing und auf Empfehlung des Beratungsausschusses für Haushalts- und Finanzfragen sowie des Vorstandes das hochgerechnete und unverhandelte Angebot über rd. 56 Mio. Euro (Projektgesamtvolumen 68 Mio. Euro) als Beschlussgrundlage angenommen und der Beschluss gefasst, im Bewusstsein über *„die historisch einmaligen Chance (...), das Gelände unter Rückbau des Altbestandes auch unter ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ein evangelisches Leuchtturmprojekt durch Verbesserung des Städtebaus und Stärkung der evangelischen Bildungsarbeit zu etablieren.“* Neben diesem notwendige Baubeschluss wurde ebenso der unter Beratung von Herrn Koss (Fonds Advice GmbH) vorgelegte Finanzierungsbeschluss gefasst.

Der Finanzierungsbeschluss sah zu diesem Zeitpunkt noch vor, dass die Finanzierung aus den drei Komponenten Eigenkapital, Fördermittel Kredit NRW.Bank und Fördermittel Kredit KfW-Bank bestehen solle.

Jüngste Entwicklung

Dieser Beschluss wurde im Nachgang zu der Sitzung dann zeitnah dem Landeskirchenamt zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung vorgelegt. Nach intensiven Gesprächen, die insbesondere das Risikomanagement beleuchtet und dadurch auch nochmal nachgeschärft haben, hat die Landeskirche dann am 14.02.24 die Genehmigung erteilt und dem Projekt wie folgt viel Erfolg gewünscht:

„(...) Wir möchten an dieser Stelle hervorheben, dass Sie stets den kontinuierlichen und transparenten Austausch zwischen dem Antragsteller und uns als Genehmigungsbehörde wie auch mit der Rechnungsprüfung gesucht haben....

Die Hinzuziehung von Fachexpertise durch eine erfahrene Projektsteuerung, Finanzberatung, Rechtsanwaltskanzlei und Baufachabteilung der ASG sorgte dafür, dass das Projekt mit zusätzlicher externer Expertise wohldurchdacht ist.

Auch Ihre inneren Strukturen mit der Einrichtung eines Neuplanungsausschuss, dessen Vorsitz Sie, sehr geehrter Herr Dr. Seiger, führen und dem weitere sachkundige und erfahrene Mitglieder angehören wie z.B. Stadtplaner*innen, Architekt*innen, Verwaltungsleitung und andere, sorgte für eine detailgenaue und umfassende Vorbereitung und Begleitung bei der Projektplanung und bei der anstehenden Umsetzung (...).“

Zwischenzeitlich wurden auch die Interimsquartiere der Bildungseinrichtungen über die Karnevalstage bezogen und werden sowohl von Mitarbeitenden als auch von den Kursteilnehmerinnen und -teilnehmern und anderen Gästen gut angenommen. Die teils durch Umbauarbeiten neu geschaffenen Räumlichkeiten im Haus der Ev. Kirche sind durch die Kurse der Bildungseinrichtungen zwar sehr stark frequentiert, bisher aber ohne größere Probleme im Ablauf.

Weniger erfreulich war dagegen die Erkenntnis, dass die KfW Mittel trotz der grundsätzlichen Freigabe durch die Bundesregierung für das Projekt Campus Kartause nicht in Frage kommen. Das zuständige Energieberaterbüro hatte keine Möglichkeit, die Fernwärme der RheinEnergie für den Bereich Altstadt-Süd mit den notwendigen Angaben zu hinterlegen, da die hiesige Fernwärme aktuell noch mit fossilen Energieträgern gewonnen wird. Auch schriftliche Anfragen bei der RheinEnergie und dem Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW konnten die Problematik des Primärenergiefaktors nicht aufklären bzw. aufheben. Die Fernwärme wird unbestritten seitens der RheinEnergie in ökologische Hinsicht in naher Zukunft verbessert werden, maßgeblich für den Antrag ist jedoch die aktuelle Situation. Damit fiel der Förderbaustein KfW aus. Nach Rücksprache mit dem aufsichtsführenden Landeskirchenamt ist, soweit eine andere Darlehensaufnahme im vorgesehenen Rahmen erfolgt, dennoch keine neue Genehmigung notwendig. Finanziell bleibt abzuwarten, ob es durch den Wegfall der KfW Mittel überhaupt zu einer Mehrbelastung kommt, da die Zinsen der KfW ohnehin nur leicht verbilligt sind und sowohl die Aufnahme- als auch die Rückzahlungsmodalitäten höchst unflexibel sind. Für das aktuelle Jahr kann alleine mit Eigenmitteln und freiwerdenden Finanzanlagen ohne Darlehensaufnahme gearbeitet werden.

Positiv fallen im Bereich der Finanzierung zudem die neuen Konditionen der NRW.Bank für 2024 ins Gewicht. Durch die Änderung der Richtlinien für geförderte Wohnungen (im Campus das studentische und integrative Wohnen) kann sowohl von einem höheren Darlehen (nebst Tilgungsnachlass), wie auch mit höheren Mieteinnahmen als bisher gerechnet werden.

Darüber hinaus wurden Fördermittel sowohl bei der Aktion Mensch als auch dem LVR für das integrative Wohnprojekt beantragt.

Nach dem Beschluss der Verbandsvertretung im letzten Jahr wurde parallel die Ausführungsplanung erstellt und die Generalunternehmer-Angebote ausgewertet und verhandelt, so dass der GU Vertrag mit der HANS LAMERS BAU GMBH aus Jülich am 29.04.2024 unterzeichnet werden konnte. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2026 terminiert.

Währenddessen gingen die Ausgrabungen des Römisch Germanischen Museums weiter und haben auch einige interessante Funde zutage gefördert – nichts jedoch, das den Bauablauf bisher negativ beeinflusst hätte.

Anfang Mai hat das Bauunternehmen begonnen, die Bohrpfahlwände für die Baugrube zu setzen. Im Mai wurde auch der Abriss des alten Bestandsgebäudes in Angriff genommen. Zeitgleich wurde für die Nachbarschaft begonnen, die geplanten Einzelmaßnahmen auf der Campus-Homepage detailliert und aktuell bekannt zu geben und zu erläutern. Am 21.5. fand auf der Baustelle ein Nachbarschaftsgespräch statt, bei dem der Generalunternehmer, das Architekturbüro und der Bauherr über den Bauablauf und die Zeitpläne unterrichtet haben.

Näheres zum Verlauf des Bauprojekts kann wie immer auf der Projekt-Homepage www.campuskartause.de eingesehen werden.

In der Sitzung wird mündlich ergänzend berichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsvertretung nimmt den aktuellen Projektstand zum Bauprojekt „Campus Kartause“ zur Kenntnis.