

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Denkmalensemble Bahnhof Belvedere

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	04.09.2012
Liegenschaftsausschuss	06.09.2012
Ausschuss für Umwelt und Grün	06.09.2012
Stadtentwicklungsausschuss	13.09.2012
Finanzausschuss	17.09.2012
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	17.09.2012
Rat	20.09.2012

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung,

- 1) die Überlassung der Liegenschaft Bahnhof Belvedere für die Dauer des vom Rat in seiner Sitzung am 24.11.2011 beschlossenen, mindestens 2jährigen Moratoriums, im Rahmen eines Überlassungs- und Nutzungsvertrages an den Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. zu regeln.
- 2) eine Sanierungsvereinbarung mit dem Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. abzuschließen, die den Förderkreis ermächtigt, die bereits in diesem Winter notwendige Dachsanierung im Auftrag der Stadt durchzuführen.
- 3) die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur auf das Notwendigste beschränkten Erhaltung des Denkmalensembles bis zur geplanten Vollsanierung erforderlichen Kosten weiterhin aus dem Haushalt der Stadt Köln zu finanzieren.
- 4) in Zusammenarbeit mit dem Förderkreis Bahnhof Belvedere die Beantragung von Fördermitteln aus dem Landesprogramm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) vorzubereiten und in diesem Rahmen den Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. bei der Qualifizierung des Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes weiter zu unterstützen.
- 5) zur endgültigen Entscheidung über die Beantragung der Fördermittel, die Bereitstellung des städtischen Eigenanteils und die Übertragung des Objekts im Wege des Erbbaurechts den Rat erneut mit der Angelegenheit zu befassen.

Alternativen

1. Die Stadt macht dem Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. das in der Begründung beschriebene Angebot für die Erbbaurechtsbestellung bereits zum jetzigen Zeitpunkt.
Diese Alternative ist aus Sicht des Vereins zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisierbar.
2. Die Stadt veräußert das Denkmalensemble.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Dachsanierung		<u>432.000€</u> *	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>253.250 €</u> *	<u>59 %</u>

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

* voraussichtliche Werte; nähere Erläuterung siehe Begründung

Bis zum Inkrafttreten der Haushaltssatzung werden die Bestimmungen über die vorläufige Haushaltsführung gem. § 82 GO NRW beachtet.

Begründung

Die Stadt Köln erhält durch die Initiative des Förderkreises Bahnhof Belvedere e.V. die Möglichkeit das Denkmal des Bahnhofs Belvedere zu sanieren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, anstatt wie ursprünglich vorgesehen, Gebäude und Park zu veräußern. Durch bürgerschaftliches Engagement in Verbindung mit Städtebauförderung aus dem Programm „Initiative ergreifen– Bürger machen Stadt“ soll das Denkmalensemble von nationaler Bedeutung im Eigentum der Stadt verbleiben, saniert werden und durch den Verein für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Hierfür plant die Stadtverwaltung mittelfristig die Übertragung des Denkmalensembles an den Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. im Wege des Erbbaurechts.

Neben diesem grundsätzlichen Vorhaben besteht zurzeit durch Schäden in der Dachkonstruktion akuter Handlungsbedarf. Die Sanierung des Daches ist noch in diesem Winter notwendig und muss damit noch vor der Beantragung der Mittel für die Vollsanierung abgewickelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist bei dem Gesamtprojekt zwischen der Dachsanierung und der Vollsanierung zu differenzieren, für die auch jeweils unterschiedliche Förderungen in Anspruch genommen werden sollen. Die Dachsanierung soll unter anderem über Mittel aus dem Denkmalförderungspro-

gramm des Landes und aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramms des Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM) finanziert werden.

Der Abschluss eines Erbbauvertrages- wie es in ähnlichen Fällen für Vereine üblich ist - ist zum jetzigen Zeitpunkt für den Förderkreis noch nicht realisierbar, da die hiermit verbundene eigentümerähnliche Position bereits die Übertragung einer umfassenden Verantwortung für das Gebäude und den Park vorsehen würde. Eigene Mittel stehen dem Verein zurzeit nur in sehr begrenztem Umfang über die Mitgliedsbeiträge zur Verfügung. Zusätzliche Einnahmen sind vor dem Hintergrund der derzeit fehlenden Nutzungsmöglichkeit nicht generierbar. Bei Klarheit über die Förderung und Umsetzung der Maßnahmen stehen nach Auskunft des Vereins umfangreiche Spenden in Aussicht. Mit einer Mittelbeantragung für die Vollsanieung ist nach Angaben des vom Land mit der Qualifizierung beauftragten Büros frühestens Ende 2013 zu rechnen, mit dem Beginn der Vollsanieung wahrscheinlich in 2015. Vor diesem Hintergrund will die Stadt mit einem zeitlich befristeten Überlassungs- und Nutzungsvertrag und einer Sanierungsvereinbarung, den Förderkreis schon jetzt in die Lage versetzen, die bereits in diesem Winter dringend notwendige Dachsanierung durchzuführen.

Mit Beschluss vom 24.11.2011 hatte der Rat die Verwaltung beauftragt,

- 1) die Liegenschaft Bahnhof Belvedere bis auf Weiteres, mindestens aber für weitere zwei Jahre, nicht zu veräußern und das Projekt der Sanierung und öffentlichen Nutzbarmachung des Denkmalensembles durch den Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. zu unterstützen.
- 2) den Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. bei der Erstellung eines Sanierungs-, Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes zu unterstützen.
- 3) in Zusammenarbeit mit dem Förderkreis Bahnhof Belvedere die Beantragung von Fördermitteln aus dem Landesprogramm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) vorzubereiten.
- 4) zur endgültigen Entscheidung über die Beantragung der Fördermittel sowie über die Bereitstellung des städtischen Eigenanteils den Rat erneut mit der Angelegenheit zu befassen.

Der Ratsbeschluss vom 24.11.2011 ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Die nachfolgende detaillierte Erläuterung informiert den Rat umfänglich über das Gesamtvorhaben. In diesem Zusammenhang werden sowohl die aktuellen und bereits jetzt absehbaren Kosten als auch der Nutzen und das bürgerschaftliche Engagement des Förderkreises dargestellt. Gleichzeitig soll ein entsprechender Beschluss für die Stadt und den Förderkreis Ermächtigung und Grundlage für das weitere Engagement bilden.

Das Denkmalensemble von nationaler Bedeutung

Der 1839 eröffnete Bahnhof Belvedere ist die erste Station der weltweit ersten grenzüberschreitenden Eisenbahnstrecke Köln – Antwerpen, die von der Rheinischen Eisenbahngesellschaft errichtet wurde. Diese als „Eiserner Rhein“ bekannte Verbindung besaß höchste wirtschaftspolitische Bedeutung für Preußen und das Rheinland.

Der erste Streckenabschnitt Köln – Müngersdorf diente bis zur Eröffnung der Gesamtstrecke 1843 als Test- und Übungsgelände. Der Bahnhof, dessen klassizistische Bauformen an ein vornehmes Sommerhaus auf dem Lande erinnern, beherbergte ein elegantes Ausflugslokal, mit dem sowohl potentielle Kapitalgeber als auch zukünftige Nutzer des neuen schienengebundenen Verkehrsmittels gewonnen wurden. Mit der Eröffnung der Stationen Ehrenfeld und Lövenich im Jahr 1870 verlor der Bahnhof Belvedere an Bedeutung und gelangte über eine private Zwischenstation um 1890 in städtischen Besitz.

Das Gebäude und der zugehörige ca. 5.300 m² umfassende Landschaftspark stehen seit dem 01. Juli 1980 unter Denkmalschutz. Der Park ist außerdem seit Mai 1991 Teil des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 3.04. Im Zuge der Verhandlungen mit dem Förderkreis wurde festgestellt, dass eine Teilfläche der umzäunten Parkfläche nicht der Stadt Köln gehört, sondern im Eigentum der Deutschen Bahn steht. Mit der Deutschen Bahn wurde bereits Kontakt aufgenommen, um diese Teilflächen zu erwerben. Ein Fachgutachten des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland aus dem Jahre 2011 ordnet den Bahnhof Belvedere als Bau der Schinkelschule und auf Grund seiner eisenbahngeschichtlichen Bedeutung als Baudenkmal von nationaler Bedeutung ein.

Der Bahnhof Belvedere bildet außerdem den Schlusspunkt des im Rahmen der Regionale 2010 neu entstehenden Landschaftspark Belvedere und verbindet diesen mit dem Naherholungsgebiet des Äußeren Grüngürtels.

Nach einer längeren Nutzung als Wohngebäude steht der Bahnhof seit Ende 2009 leer und der Zustand des Denkmalensembles verschlechtert sich zusehends. Vor diesem Hintergrund soll, noch im Laufe des Winters 2012/2013, mithilfe von Fördermitteln, das Dach saniert werden. Diese Maßnahme kann nicht im Zuge der geplanten Vollsanierung durchgeführt werden, da in diesem Fall eine gravierende Schädigung der Gebäudesubstanz zu erwarten wäre.

Bisheriges Engagement des Förderkreises Bahnhof Belvedere e.V.

Der Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. hat sich das Ziel gesetzt, durch ehrenamtliches bürgerschaftliches Engagement eine öffentliche Nutzung des Denkmals zu erreichen und das alte Bahnhofsgelände sowie den dazugehörigen Park mit Hilfe privater Sponsoren und öffentlicher Fördergelder unter Beteiligung der Stadt Köln zu sanieren.

Seit der Gründung des Förderkreises Bahnhof Belvedere e.V. in 2011 konnte der Verein insgesamt 150 Mitglieder gewinnen. Die weitere Werbung von Mitgliedern und Spenden wird angesichts der bisher noch unklaren Planungsgrundlagen allerdings zurzeit nicht forciert. Nach Abschluss der in dieser Ratsvorlage beschriebenen Verträge mit der Stadt Köln ist eine Grundlage für die weitere Vereinsarbeit zwar gegeben, die weitere Zusammenarbeit und Handlungsfähigkeit ist jedoch im Wesentlichen von der Förderung der Vollsanierung durch das Land abhängig.

Der Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. hat bereits umfangreich Initiative für die Einholung möglicher Fördermittel ergriffen. Dem besonderen Engagement des Vereins ist es zu verdanken, dass der Bahnhof Belvedere in das Denkmalschutz-Sonderprogramm des Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM) aufgenommen wurde. Aus diesem Programm wurde bereits eine Beteiligung an der kurzfristig durchzuführenden Dachsanierung mit bis zu 160.000 € vorgesehen.

Ein Förderantrag über das Landesprogramm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ ist darüber hinaus zentraler Baustein für die Finanzierung der geplanten Vollsanierung für ca. 3,5 Mio. €.

In diesem Programm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) wird bürgerschaftliches Engagement in der Stadterneuerung mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Die städtebaulichen Projekte müssen dabei von bürgerschaftlichen Gruppen und Vereinen initiiert und realisiert werden. Antragsteller ist die Kommune, die auch dem Land gegenüber für die ordnungsgemäße Verwendung der Fördergelder, Umsetzung und baufachliche Prüfung verantwortlich zeichnet.

Die Projekte müssen vor der Beantragung der Förderung ein Qualifizierungsverfahren durchlaufen, das durch ein vom Ministerium beauftragtes Büro begleitet und unterstützt wird. Ist dieser Prozess abgeschlossen, wird das Projekt vor der Förderentscheidung durch einen Beirat beraten und mit einer abschließenden Förderempfehlung zur Entscheidung an das MBWSV weitergeleitet.

Das Nutzungskonzept des Förderkreises wird zurzeit in Zusammenarbeit mit dem vom Land beauftragten Büro intensiv überarbeitet. Wesentliche Bestandteile des Qualifizierungsprozesses sind beispielsweise die Überarbeitung des Wirtschaftsplans, die Konkretisierung der Konzepte für kulturelle Veranstaltungen, Vermietungen, Nutzungen als öffentliche Begegnungsstätte, als außerschulischer Lernort mit einer Ausstellung für Lokalgeschichte sowie für Gastronomie mit dem Ziel, die Planungen ohne Zuschussbedarf langfristig tragfähig zu machen.

Der Bericht über die Aktivitäten des Förderkreises nach der Beschlussfassung des Rates am 24.11.2011 ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Durch den schlechten Gebäudezustand kann der Verein die Liegenschaft noch nicht für Veranstaltungen nutzen. Der Verein beabsichtigt trotzdem, die Dachsanierung im Auftrag der Stadtverwaltung durchzuführen und einem weiteren Verfall des Gebäudes auch durch Eigenleistungen entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist die weitgehende Wiederherstellung des unter Schutz gestellten Zustandes und die Pflege des dazugehörigen Parks ein erklärtes Ziel des Förderkreises.

Bisheriges Engagement der Stadtverwaltung

Seit Beginn der Gespräche mit dem Förderkreis zur Sanierung des Bahnhofs Belvedere sind zahlreiche Dienststellen der Stadtverwaltung mit Beratungs- und Unterstützungsleistungen in einen intensiven Diskussionsprozess eingestiegen. Nach langer Zeit der privaten Nutzung steht die Stadtverwaltung nun vor der Herausforderung, das Gebäude vor weiterem Verfall zu schützen, durch das Betretungsrecht für den Verein einen deutlich höheren Maßstab für die Verkehrssicherung anzulegen und damit auch deutlich höheren Aufwand und Kosten in Kauf zu nehmen. Insbesondere zur Erhaltung der Verkehrssicherheit, zu der die Stadt als Eigentümerin verpflichtet ist, sind nach dem langen Leer-

stand des Gebäudes außerordentliche Aufwände notwendig. So sind für die regelmäßige Pflege der Platanen auf dem Parkgelände jährlich rd. 600 € anzusetzen, sind größere Maßnahmen erforderlich, können diese im Einzelfall auch mehrere tausend Euro Kosten verursachen.

Die Absicherung des einsturzgefährdeten Balkons kostete einschließlich diverser Einzelmaßnahmen im Jahr 2011 rd. 8.700,00 Euro, in 2012 bisher rd. 4.000,00 Euro. Ab August 2012 entfallen diese Kosten, da der Verein den Balkon durch gestiftete Bauzaunelemente selbst sichert.

Bei einer der Untersuchungen der Gebäudesubstanz und der Standsicherheit hat sich ergeben, dass der Dachstuhl geschädigt und daher nicht mehr standsicher ist. Damit dort weiter untersucht werden kann, war eine sofortige Wiederherstellung der Standsicherheit erforderlich. Die Kosten dieser Sofortmaßnahme wurden mit rd. 20.000 Euro geschätzt.

Herr Oberbürgermeister Roters hat im Mai 2011 die Schirmherrschaft über das Projekt übernommen und ist seit September 2011 Mitglied des Förderkreises.

Da die Dringlichkeit in Bezug auf die Dachsanierung bereits jetzt Maßnahmen erfordert, obwohl die Beantragung der Fördermittel für die Vollsanierung bisher nur vorbereitet werden konnte, hat die Stadtverwaltung ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Zunächst wird der Förderkreis mit der Dachsanierung beauftragt und hierbei von der Stadt Köln unterstützt. Die rechtliche Grundlage wird mit einem Überlassungs- und Nutzungsvertrages und einer Sanierungsvereinbarung geschaffen. Der Förderkreis selbst sieht die Dachsanierung als „Probelauf“ für die geplante Vollsanierung, sowohl in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Stadt, als auch im Hinblick auf die Belastbarkeit des Vereins. Erst nach erfolgreichem Abschluss der Dachsanierung und der bereits beschriebenen Qualifizierung des Nutzungskonzeptes soll ein Erbbaurechtsvertrag den Verein in eine eigentümerähnliche Position versetzen.

Bis zum geplanten Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit dem Förderkreis sowie der geplanten Vollsanierung mit den anschließenden Kontrollpflichten für die Dauer der 20jährigen Zweckbindung ist davon auszugehen, dass der fachliche und administrative Aufwand der städtischen Dienststellen weiterhin hoch sein wird, um das gesetzte Ziel gemeinsam erreichen zu können.

Zusammenarbeit von Stadt und Förderkreis

a) Dachsanierung 2012/2013

Die erste Herausforderung für die Stadt und den Förderkreis ist damit die kurzfristig durchzuführende Dachsanierung. Angesichts der Dringlichkeit haben die Beteiligten bereits vorbereitende Maßnahmen ergriffen, damit die Maßnahme sofort nach Beschlussfassung des Rates durchgeführt werden kann.

Auf Initiative des Förderkreises haben verschiedene Institute der Fachhochschule Köln in Teilen des Dachstuhls und der Geschossdecken Voruntersuchungen durchgeführt, um den notwendigen Aufwand im Vorfeld möglichst realistisch abschätzen zu können.

Durch das Bekanntwerden von erheblichen statischen Mängeln im Dachstuhl ergab sich akuter Handlungsbedarf. Es wurde ein Betretungsverbot ausgesprochen und eine statische Ertüchtigung des Dachstuhls von der Stadt beauftragt. Die Maßnahmen konnten Anfang August begonnen werden.

Kosten/ Förderung

Als Eigentümerin ist die Stadt Köln nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet, das Denkmal vor Gefährdung zu schützen. Die Investition in die Sanierung des Daches erhöht außerdem den Wert des Gebäudes, der bei einem potenziellen Verkauf zu erzielen wäre.

Die voraussichtlichen Kosten für die Dachsanierung wurden mit Blick auf die aktuellsten Erkenntnisse Anfang August von der Gebäudewirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege und dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster mit insgesamt 432.000 € geschätzt (s. Anlage 3).

Die Bezirksregierung Köln hat mit Bescheid vom 16.02.2012 bzw. 19.06.2012 und Information vom 21.08.2012 öffentliche Fördermittel in Höhe von 93.250 € ohne Rechtsanspruch in Aussicht gestellt und mit Bescheid vom 23.07.2012 eine Genehmigung für den vorzeitigen Baubeginn erteilt.

Darüber hinaus hat der Bund für die Dachsanierung des Bahnhof Belvedere aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm III Mittel in Höhe von bis zu 160.000 € bereits zugesagt.

Nach Abzug der erwarteten Fördermittel von Bund und Land wird die Stadt nach derzeitigem Sachstand einen Eigenanteil von 178.750 € für die Maßnahme aus dem städtischen Haushalt tragen müssen. Es ist vorgesehen die Maßnahme aus veranschlagten Mitteln zu finanzieren.

Folgende Schritte sind im Zusammenhang mit der Dachsanierung vorgesehen:

- Auf der Basis dieses Beschlusses soll ein **Überlassungs- und Nutzungsvertrag** mit dem Förderkreis abgeschlossen werden, der die Rechte und Pflichten des Förderkreises als Nutzer und die der Stadt als Eigentümerin festlegt. Auf dieser Grundlage wird der Förderkreis ermächtigt, die Sanierung des Daches durchzuführen. Das zu vereinbarende symbolische Nutzungsentgelt von 1€ monatlich macht die gesetzlichen Bestimmungen, die für die entgeltliche Nutzungsüberlassung gelten, anwendbar.

Da die Überlassung des Gebäudes und der Parkfläche nur den Zeitraum bis zum geplanten Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages überbrücken soll, wäre eine vollständige Umlegung aller anfallenden Betriebskosten auf den Verein unbillig.

Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung, entgegen der üblichen Praxis, auch bereit erklärt, die laufenden Betriebskosten in Höhe von ca. 3.000,00 €/Jahr weiterhin zu übernehmen. Ebenso werden von der Verwaltung die Objektsicherung (Alarmanlage) und die Pflege der Platanen sowie der Parkanlage übernommen.

Dies bedeutet die Übernahme von weiteren jährlichen Kosten für die Stadt von rund 8.500,00 € (s. Anlage 4).

Diese Kostenübernahmeregelung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Förderkreis das Gebäude in diesem Zeitraum nicht nutzen kann.

Darüber hinaus ist die Stadt im Rahmen ihrer Eigentümereigenschaft verpflichtet notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen durchzuführen, deren Kosten nicht im Voraus kalkuliert werden können.

- Gleichzeitig soll in einer **Sanierungsvereinbarung** mit dem Förderkreis im Einzelnen geregelt werden, welche Rechte und Pflichten der Förderkreis im Rahmen der Sanierungsmaßnahme übernimmt, wie die Sanierung von der Stadt unterstützt wird und die erforderlichen Mittel (insbesondere Fördermittel) weitergeleitet werden sollen.
- Der Förderkreis beauftragt einen Architekten mit der Erstellung des Leistungsverzeichnisses.
- Auf der Grundlage des vollständigen Leistungsverzeichnisses führt das Zentrale Vergabeamt, so kurzfristig wie möglich, die Submission für den Verein durch.
- Der Förderkreis beauftragt die Dachsanierung.
- Die Dachsanierung wird noch im Jahr 2012 begonnen.

b) Vollsanierung ab 2015

Der Förderkreis und die Stadt arbeiten gemeinsam an den Grundlagen für die weitere Projektentwicklung. Wesentliche Voraussetzung für die Förderfähigkeit des Projektes ist die Qualifizierung des Nutzungskonzeptes. In diesem Zusammenhang werden Lenkungskreissitzungen mit dem vom Land beauftragten Büro, den beteiligten Dienststellen der Stadt und dem Förderkreis durchgeführt.

Im Anschluss an die Qualifizierung des Nutzungskonzeptes können die Fördermittel für die Vollsanierung aus dem Städtebauförderungsprogramm „Initiative ergreifen“ beantragt werden. Erst nach Vollsanierung kann der Förderkreis das Denkmalensemble nutzen.

Kosten/ Förderung

Zwischen Stadt und Förderkreis wurde vereinbart, dass die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Vollsanierung und Nutzbarmachung des Gebäudes und des dazugehörigen Parks für die Ziele des Förderkreises den Betrag von 3,5 Mio. € Gesamtkosten nicht überschreiten dürfen. Dieser Betrag wurde aufgrund der Planungen des Förderkreises inkl. Sanierung des Daches von der Verwaltung geschätzt. Die Kosten sind daher von den konkreten Planungen des Förderkreises abhängig, der ein großes Interesse hat, den aufzubringenden Eigenanteil gering zu halten.

Zurzeit geht man von einer Förderung von 70-80% der Gesamtkosten aus. Bei Gesamtkosten von 3,5 Mio. € wären daher Restkosten von 700.000 – 1.050.000 € aufzubringen. Der Förderkreis beabsichtigt 10% der Gesamtkosten, d. h. bis zu 350.000 € als Eigenanteil zu leisten. Ein Eigenanteil von 350.000 – 700.000 € wäre von der Stadt Köln zu tragen.

Folgende Schritte sind im Zusammenhang mit der Vollsanierung vorgesehen:

- Die Fördermittel werden von der Stadt beantragt.
- Zeitgleich mit der Mittelbeantragung plant die Stadtverwaltung, dem Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. ein Erbbaurecht zu bestellen, mit dem Ziel der Sanierung und ausschließlichen Nutzung als Denkmal / Bahnhofsgelände mit entsprechenden Nebenräumen sowie Errichtung eines untergeordneten Servicegebäudes. Die Wirksamkeit des Vertrages soll an die Bewilligung der Fördermittel geknüpft werden.

Die Stadt kann dem Förderkreis folgendes Erbbaurechts-Angebot machen:

- für die mit dem Gebäude des Bahnhofs überbaute Fläche von ca. 220 m²
4 % von 70,- €/m² = jährlich 2,80 je m² Grundstücksfläche;
= 616,- € jährlich
- für das ca. 4.267 m² große Parkgelände
0,5 % von 70,- €/m² = jährlich 0,35 je m² Grundstücksfläche;
= 1.493,45 € jährlich

Der vorläufig vorgesehene Erbbauzins würde somit jährlich 2.109,45 € betragen.

Die Erbbaurechtsbestellung als solche und die Vertragskonditionen wurden mit dem Förderkreis noch nicht abschließend verhandelt.

- Der Förderkreis beauftragt die Sanierung des Bahnhofs Belvedere

Begründung der Dringlichkeit

Ein Beschluss über das weitere gemeinsame Vorgehen der Stadtverwaltung mit dem Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. ist erforderlich, um noch im Jahr 2012 mit der notwendigen Dachsanierung beginnen zu können. Eine frühere Fertigstellung der Vorlage war nicht möglich, da wesentliche Vertragskonditionen zunächst mit dem Förderkreis verhandelt werden mussten.

Anlagen

- Anlage 1 Ratsbeschluss vom 24.11.2011
Auszug aus der Niederschrift der Ratssitzung vom 24.11.2011
- Anlage 2 Darstellung der Aktivitäten des Förderkreises seit dem letzten Ratsbeschluss am 24.11.2011
- Anlage 3 Kostenschätzung für die Dachsanierung (8/2012)
- Anlage 4 Kostenübersicht für das Denkmalensemble ab 2009