



## Antrag zur Nachförderung

### Stadt Köln i.H.v. 150.000 Euro

**Zukunftskonzept Ülepooz – Stadtkultur ab 1245**  
Zeitschichten Erkennen, Erleben, Nutzen und Erhalten

#### **Errichtung eines Entlastungsbauwerks am Baudenkmal Ulrepforte**

hier: Kostenfortschreibung und

Antrag auf anteilige Zuschusserhöhung aufgrund nicht vorhersehbarer Mehraufwendungen

#### **Beschreibung**

An der Ulrepforte, einem Teil der mittelalterlichen Kölner Stadtbefestigung und national bedeutendem Baudenkmal, wird zurzeit das Entlastungsbauwerk für die weitergehende Nutzung durch die Roten Funken errichtet. Nach Abschluss der aufwendigen Tiefbauarbeiten und in Aussicht stehender Fertigstellung der Rohbauarbeiten werden die Herstellungskosten für das gesamte Bauvorhaben von ursprünglich 2.6 Millionen Euro auf 3.61 Millionen Euro fortgeschrieben.

Die höheren Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus

- zusätzlichem Änderungsbedarf und Mehraufwand aus Erkenntnissen der komplizierten Gründungsverhältnisse.
- notwendige Anpassung der gesamten Haustechnik gegenüber der ursprünglichen Planung.
- zwingend notwendige, statische Planungsänderungen aufgrund der Leitungsführungen der Versorger.
- der Bauzeitverschiebung von einem Jahr, bedingt durch verzögerte Tiefbauarbeiten und dadurch resultierender Baupreissteigerungen in allen Gewerken.
- Corona-bedingten Kostensteigerungen.
- einem Risikozuschlag von 15 Prozent.

Die Herausforderungen bei der baulichen Realisierung des Gebäudes, die unmittelbare Anbindung an das Baudenkmal von 1245, die Schwierigkeit des Baufeldes als öffentlich gewidmete Straße mit all seinen Versorgungsleitungen und nicht zuletzt das angrenzende 5-geschossige Nachbargebäude machen die Sonderstellung des Projektes deutlich. Sie beschreiben den deutlich erhöhten Schwierigkeitsgrad bei allen Ausführungsprozessen.

Die aufwendige Gründung sowie sämtliche Unterfangungen der angrenzenden Gebäude sind inzwischen abgeschlossen. Die Bodenplatte, die Wände, Stützen, Aufzugsschächte sowie ein Teil der Decke sind betoniert und der Rohbau wird in den kommenden Wochen abgeschlossen. Nächster Meilenstein wird der Aufbau



Präsident und Kommandant  
Heinz-Günther Hunold  
»Laachduv vun d'r Ülepooz«

Der Vorstand

bitte korrespondieren  
Sie mit

Schatzmeister

Peter Pfeil  
c/o Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln  
Tel.: 0221 / 390 58 65  
Fax: 0221 / 948 34 61  
pfeil@rote-funken.de

Gemeinnütziger Verein zur  
Förderung des traditionellen  
Brauchtums

Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln

Vertretungsvorstand  
Vorsitzender – Heinz-Günther Hunold  
Vizepräsident – Willi Stollenwerk  
Schatzmeister – Peter Pfeil

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE75 3705 0198 0099 4729 53  
BIC: COLSDE33XXX

Amtsgericht Köln VR 4452  
USt-ID: DE122662105

[www.rote-funken.de](http://www.rote-funken.de)



der aufwendigen Fassade und die Pflasterung des Gebäudedeckels sein, der für das dritte Quartal dieses Jahres erwartet wird.



### Ursprünglich geplante Kostensituation

Gesamtausgaben	2.600.000 €
Finanziert durch:	
Eigenanteil/ Spenden	1.110.000 €
Öffentliche Fördermittel/ Zuschüsse	1.490.000 €
Stadt Köln	250.000 €
Aktion Mensch	110.000 €
Heimatförderprogramm	890.000 €
NRW-Stiftung	250.000 €

### Aktuelle Kostenfortschreibung

Kostensteigerung	1.010.000 €
Geplante Gesamtausgaben	3.610.000 €
gegenfinanziert durch:	
Zusätzlicher Eigenanteil/ Spenden	290.000 €
Unterdeckung/Finanzbedarf	720.000 €

### Vorschlag zur Aufteilung des Finanzierungsbedarfs

Eigenanteil/ Spenden	+ 190.000 € (gesichert)
Öffentliche Fördermittel/ Zuschüsse	
<b>Stadt Köln</b>	<b>+ 150.000 €</b>
Heimatförderprogramm	+ 280.000 € (zugesagt)
NRW-Stiftung	+ 100.000 € (zugesagt)
<b>Gesamt</b>	<b>720.000 €</b>

Der Bauherr hat nach Kräften während der gesamten Bauzeit um weitere Spenden geworben, sodass wir der Kostenfortschreibung bis zum heutigen Zeitpunkt mit weiteren 290.000 € Eigenmitteln entgegenwirken konnten. Wir können heute davon ausgehen, dass wir bis zur Fertigstellung noch weitere 190.000 € an Spenden einsammeln können, um unsere ursprüngliche Quote der Eigenmittel halten zu können.

Darüber hinaus wurde das Land NRW sowie die NRW-Stiftung von uns erfolgreich angefragt, Ihre Zuschüsse anzupassen, um das Projekt erfolgreich zum Abschluss bringen zu können.

### Auflistung der Mehrkosten

- a. Änderungsbedarf und Mehraufwand durch Gründungsverhältnisse
  - i. Verlängerungskosten Baustelleneinrichtung 45.000 €
  - ii. Vielfache Gebäudeeinmessung 10.000 €
  - iii. Mehrkosten in Tiefbaugewerken 320.000 €
  - iv. Mehrkosten Hochbau 125.000 €
  - v. Mehrkosten Außenanlagen 55.000 €



Präsident und Kommandant  
Heinz-Günther Hunold  
»Laachduv vun d'r Ülepooz«

Der Vorstand

bitte korrespondieren  
Sie mit

Schatzmeister

Peter Pfeil  
c/o Ülepooz  
Postfach 250333  
50519 Köln  
Tel.: 0221 / 3905865  
Fax: 0221 / 9483461  
pfeil@rote-funken.de

Gemeinnütziger Verein zur  
Förderung des traditionellen  
Brauchtums

Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln

Vertretungsvorstand  
Vorsitzender - Heinz-Günther Hunold  
Vizepräsident - Willi Stollenwerk  
Schatzmeister - Peter Pfeil

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE75 3705 0198 0099 4729 53  
BIC: COLSDE33XXX

Amtsgericht Köln VR 4452  
USt-ID: DE122662105

www.rote-funken.de





b. Mehrkosten Fachplaner	
i. Ingenieur Tiefbau	45.000 €
ii. Statik	35.000 €
iii. Prüfstatik	35.000 €
iv. TGA-Planung	55.000 €
c. Baupreissteigerungen ü. Alles	155.000 €
i. Risiko-Zuschlag 15% über Alles	130.000 €
d. Kostenfortschreibung gesamt:	1.010.000 €

### Begründung der Mehrkosten

Das Baufeld wurde in vielerlei Hinsicht umfangreich voruntersucht. Vielfache Befahrungen von Leitungslehrrohren mit Tiefen- und Lageortung wurden ausgeführt, ein umfangreiches Baugrundgutachten wurde erstellt, die Statik des Nachbargebäudes lag vor, jahrelange Gespräche mit den Versorgern waren vorangegangen und auch die Bodendenkmalpflege war vorinformiert und begleitend zum Aushub vor Ort.

Dennoch wurden im Baugrund erhebliche Störungen vorgefunden, die die Planung und folglich die auszuführenden Arbeiten in vielerlei Hinsicht massiv beeinträchtigt haben.

Zunächst wurden Straßenbauelemente in Form von gemauerten Entlastungsbögen an beiden Längsseiten des Baugrundstücks gefunden. Begleitend wurden alte und nicht gekennzeichnete Leitungen von nicht mehr vorhandenen Signalanlagen aufgefunden. Die schrittweise Freilegung zur Bauaufnahme durch die Bodendenkmalpflege, sowie die anschließende Entsorgung führten zu zeitlichem wie finanziellem Mehraufwand.

Bei der Kampfmittelondierung wurden dann trotz vorheriger, händischer Schürfen Telekom-Leitungen getroffen, die falsch oder gar nicht auf Plänen eingetragen waren. Der Schaden war enorm – 2.000 Kölner waren für 2 Wochen ohne Telekom-Versorgung. Wengleich der Schaden nicht als Kosten seitens des Bauherrn getragen werden muss, so ist hierdurch eine Bauzeitverlängerung eingetreten.

Die neue Lage der Telekomleitungen verursachte eine vollständige Umplanung der Baugrube bis hin zum Gebäude. Der senkrechte Verbau am Kartäuserwall, die Gebäude Außenwand und auch die Gründung mit Aufzugsunterfahrten und Pumpensümpfen musste mehrfach verschoben und angepasst werden. Auch die Vermessungsleistungen haben sich vervielfacht. All das hatte massiven Einfluss auf die Lage der Haustechnik und die Grundleitungen, die ebenso vollständig neu geplant werden mussten.

Der Aushub war stärker mit Bauschutt versetzt, als im Vorfeld durch Probenentnahmen geschätzt wurde. Die Entsorgungskosten haben sich dadurch deutlich erhöht.

Die Unterfangung des Halbwehrturms sowie die Unterfangung des benachbarten Gebäudes stellten sich durch die vorgefundenen Geometrien nach Aushub deutlich anders dar als die Grundlagen es hergaben. Es wurden zum einen deutlich mehr



Präsident und Kommandant  
Heinz-Günther Hunold  
»Laachduv vun d'r Ülepooz«

Der Vorstand

bitte korrespondieren  
Sie mit

Schatzmeister

Peter Pfeil  
c/o Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln  
Tel.: 02 21 / 390 58 65  
Fax: 02 21 / 948 34 61  
pfeil@rote-funken.de

Gemeinnütziger Verein zur  
Förderung des traditionellen  
Brauchtums

Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln

Vertretungsvorstand  
Vorsitzender – Heinz-Günther Hunold  
Vizepräsident – Willi Stollenwerk  
Schatzmeister – Peter Pfeil

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE75 3705 0198 0099 4729 53  
BIC: COLSDE33XXX

Amtsgericht Köln VR 4452  
USt-ID: DE122662105

www.rote-funken.de



Mengen verbaut und Sonderleistungen kamen ebenso hinzu.

Der Leitungsverlauf der Telekom-Leitungen längs durch das Baufeld hat die Baustelle im Ablauf bis zum Einbetonieren der Leitungen in der Decke immer wieder vor Herausforderungen gestellt. Wenngleich es richtig war, die Leitungen seitens der Versorger nicht umlegen zu lassen, sondern in die Planung mit einzubinden, so waren die Arbeiten hierdurch zeitlich wie finanziell aufwändiger.

Die Bodendenkmalpflege hat begleitend zum Aushub wichtige Erkenntnisse zum Verlauf des Wehrgrabens in diesem Teilabschnitt sammeln können. Auf den Bildern ist die Humusschicht gut zu erkennen.

Weitergehend konnte die freigelegte Fassade der Caponiere aus der Preußenzeit, welche seit ca. 1880 bis heute unter der Erdgleiche lag, freigelegt und wissenschaftlich untersucht werden. Die FH Köln hat unter der Leitung von Jacky Beumling die Schäden kartiert und die Fassade untersucht. Der wissenschaftliche Mehrwert der Aushubarbeiten war enorm – das Erkennen und Erleben der nun freigelegten Caponiere in einem Teilbereich ist für die heutige wie auch für folgende Generationen bedeutend.

Die Mehrkosten im Hochbau sind ebenso aufgrund der zwingenden Umplanungen und damit geänderte Ausführungen nach Freilegung zurückzuführen. Stahlmengen haben sich nach Planungsfortschritt erhöht und sind Hauptgrund für die erhöhten Kosten. Im Weiteren hat sich der Aufwand für die Glaskonstruktion durch Fortschreibung der Werkplanung erhöht.

Die Außenanlage musste im Bereich des Lichthofes planerisch wie statisch nach Freilegung der Caponiere angepasst werden, was ebenso zu Mehraufwand in diesem Bereich führte.

Die Baupreise haben sich durch den o. beschriebenen Verzug sowie die aktuelle Situation um die Materialpreis-Erhöhungen während der Corona-Krise gegenüber den Ausschreibungen aus dem Jahr 2018 erhöht.

Um die Kosten an dieser Stelle bereits bis zur Fertigstellung abschließend zu beschreiben, wurde ein Risiko-Aufschlag von 15% auf die noch ausstehenden Arbeiten beaufschlagt.

Ich hoffe mit dieser Ausführung die Komplexität des Bauvorhabens und die zwingenden Mehraufwendungen hinreichend und verständlich aufgezeigt zu haben.

Sollten Sie ergänzende Unterlagen benötigen, so bitte ich um Ihre Rückmeldung.

Besten Dank und  
mit freundlichen Grüßen



Peter Pfeil  
-Schatzmeister-

16.05.22



Präsident und Kommandant  
Heinz-Günther Hunold  
»Laachduv vun d'r Ülepooz«

Der Vorstand

bitte korrespondieren  
Sie mit

Schatzmeister

Peter Pfeil  
c/o Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln  
Tel.: 02 21 / 390 58 65  
Fax: 02 21 / 9 48 34 61  
pfeil@rote-funken.de

Gemeinnütziger Verein zur  
Förderung des traditionellen  
Brauchtums

Ülepooz  
Postfach 250 333  
50519 Köln

Vertretungsvorstand  
Vorsitzender – Heinz-Günther Hunold  
Vizepräsident – Willi Stollenwerk  
Schatzmeister – Peter Pfeil

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE75 3705 0198 0099 4729 53  
BIC: COLSDE33XXX

Amtsgericht Köln VR 4452  
USt-ID: DE122662105

www.rote-funken.de

