



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	05.07.2010	
Jugendhilfeausschuss	06.07.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Gebäudesanierung Jugendzentrum Sülz (JuZI) Sülzburgstraße

Bei dem Gebäude der Jugendeinrichtung JuZI in der Sülzburgstraße in Köln Sülz musste Mitte 2008 das Dach mit einem Balkengerüst abgestützt werden, da es einzustürzen drohte.

Da der laufende Bauunterhaltungsetat nicht ausreichend Mittel auswies um eine fachgerechte Reparatur durchzuführen, wurden im Rahmen des politischen Veränderungsnachweises 2008 250.000 € für die Maßnahme bereitgestellt. Neben dem erforderlichen Neuaufbau des Daches sind die Forderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEv 09) nach entsprechenden energetischen Maßnahmen (u.a. Fassadensanierung, Austausch der Heizungsanlage) zu erfüllen.

Es wurde darauf hin in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ein Architekturbüro mit der Planung der Maßnahme beauftragt. Die im Rahmen der Planung der Maßnahme erstellte Kostenberechnung endete im März 2009 mit ca. 256.000 €. Diese geringfügigen Mehrkosten hätten im Rahmen des investiven Budgets aufgefangen werden können.

Für die weitere Bearbeitung der Maßnahme war es erforderlich eine Baugenehmigung einzuholen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden weitere Auflagen (zusätzliche Flucht- und Rettungswege) im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes erteilt, die bereits deutliche Mehrkosten verursachten. Es wurden darüber hinaus weitergehende statische Untersuchungen gefordert.

Erst nach der Auslagerung der Jugendeinrichtung konnten Probeöffnungen des Bodens

und der Wände für weitergehende statische Betrachtungen durchgeführt werden. Hierbei stellte sich u.a. heraus, dass kein Fundament vorhanden ist und der Bodenaufbau so gestaltet ist, dass der geplante neue Bodenaufbau nicht durchgeführt werden kann. Unter einer abgebrochenen Empore fand sich eine zuvor nicht bekannte und hinter entsprechenden Verkleidungen nicht erkennbare Massivtreppe, die zusätzliche entfernt werden muss. Ebenso fanden sich im Bereich des Daches zusätzliche, vorher nicht erkennbare Verkleidungen und Dachdämmungen, die ebenfalls zusätzlich ausgebaut werden müssen. Insgesamt wurde nach der Auslagerung und ersten Abbrucharbeiten (u.a. Entfernung von Verkleidungen, Abmauerungen u.ä.) eine Vielzahl von Mängeln festgestellt, die zusätzliche Maßnahmen bis hin zur Elektrik erforderlich machen. Der neben dem Gebäude vor langer Zeit offenbar unprofessionell erstellte Toilettenbereich entspricht, wie im Zuge der Untersuchungen festgestellt werden musste, an keinem Punkt den heutigen fachtechnischen und statischen Anforderungen und muss komplett ersetzt werden. Der planende Architekt berichtet hierzu: „Nach Ausbau der Abhangdecke und teilweise Entfernen der Fliesen musste festgestellt werden, dass Wände ausgeführt wurden, die aufgrund ihrer Stärke und Höhe nicht zulässig sind. Der Anbau ist in einem so schlechten Zustand, dass eine Sanierung nicht möglich ist“.

Insgesamt wurden die Kosten zur Wiederherstellung des Gebäude in einen ordnungsgemäßen Zustand mit nun ca. 480.000 € geschätzt. Aufgrund des bisherigen Verlaufes und der immer wieder aufgetretenen unvorsehbaren zusätzlichen Schäden können weitere, wenn auch geringere Kostensteigerungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da die sich so ergebenden Kosten die zur Verfügung stehenden Mittel um ca. 230.000 bis 250.000 € überschreiten, wurde die Baumaßnahme zunächst abgebrochen, da die Finanzierung weiterer Aufträge nicht gesichert ist.

Die Verwaltung prüft derzeit Finanzierungsmöglichkeiten.

Eine Finanzierung aus Mitteln des Konjunkturpakets II ist voraussichtlich nicht möglich, da dort zum jetzigen Zeitpunkt keine freien städtischen Mittel in diesem Umfang zur Verfügung stehen. Man müsste bereits angemeldete und in Planung befindliche Maßnahmen wieder aus dem Programm herausnehmen. Die bereits entstandenen Kosten für diese laufenden Maßnahmen könnten dann nicht mehr im KP II abgerechnet werden.

Die Verwaltung schlägt aber vor, die Maßnahme vorsorglich als städtische Ersatzmaßnahme mit 1. Priorität im Bereich „sonstige Infrastruktur“ anzumelden und die bestehenden Ersatzmaßnahmen entsprechend zurückzustufen. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird die Verwaltung vorbereiten. Die Maßnahme erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für eine KP II-Förderung in diesem Bereich. Sollten noch ausreichend Mittel freierwerden, könnten diese dann ohne weitere Verzögerung dort eingesetzt werden.

Parallel bemüht sich die Verwaltung um eine Auslagerungsmöglichkeit der Jugendeinrichtung, die nach dem 31.12.2010 zur Verfügung gestellt werden kann, da ab diesem Zeitpunkt die derzeitige Auslagerung in der Kyllburgerstraße nicht mehr möglich ist. Mit dem Trägerverein wurde eine gemeinsame intensive Suche nach Lösungsmöglichkeiten für eine verlängerte Auslagerungsphase und eine nachhaltige Lösung am Standort Sülzburgstraße vereinbart. Eine dauerhafte Verlagerung der Jugendeinrichtung an einen anderen Standort als der Sülzburgstrasse scheitert an adäquaten Alternativen. Die Verwaltung wird über die weitere Entwicklung berichten.