

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bürgerzentrum Chorweiler - Kosten für Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Generalsanierung Verwaltungsgebäude Pariser Platz 1

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	12.09.2013
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	26.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

Beschluss:

Der Rat beschließt die Sanierung des Bürgerzentrums Chorweiler inklusive großem Saal im Rahmen einer Gesamtsanierung des Objektes Pariser Platz 1 mit Kosten von 3.768.933,79 € ab dem Haushaltsjahr 2014.

Die Gesamtsanierung besteht zu 40% aus Modernisierungsmaßnahmen (investiv) und zu 60% aus Instandhaltungsmaßnahmen (konsumtiv).

Zur Finanzierung des investiven Anteils 2014 beschließt der Rat die außerplanmäßige Auszahlung von 338.550 € im Teilfinanzplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, bei neuer Finanzstelle 5030-0507-6-0001, Sanierung Bürgerzentrum Chorweiler, Haushaltsjahr 2014.

Die Deckung der außerplanmäßigen Auszahlung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-5-5122, Sanierung auf dem Ginsterberg 6-34.

Zur Finanzierung des konsumtiven Anteils in 2014 stehen im Teilergebnisplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, Zeile 13, Sach- und Dienstleistungen Mittel in Höhe von 411.450 € zur Verfügung.

Die restlichen Mittel in Höhe von insgesamt 3.018.933,79 € sind entsprechend der Aufteilung nach konsumtiv und investiv im Haushaltsplan 2015 ff. zu veranschlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	1.701.173,50	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>2.067.760,29</u>	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2014

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>0,00</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Der Gesamtkomplex Pariser Platz 1 besteht aus dem 1-4 geschossigen Haupthaus mit Flächenanteilen des Bürgeramtes, weiteren städtischen Dienststellen, des Betriebs gewerblicher Art Bürgerzentrum Chorweiler und Flächenanteilen der Bäder GmbH.

Der Betrieb gewerblicher Art, Bürgerzentrum Chorweiler (BgA) mit ca. 3.000 qm Fläche befindet sich im städtischen Grundvermögen und wird vom Amt für Soziales und Senioren verwaltet. Die Flächenanteile des Bürgerzentrums sind im gesamten Gebäudekomplex verteilt (Bürgersäle, Seniorencafé, großer Saal und Foyer, Jugendeinrichtung und Geschäftsstelle). Der komplette übrige Verwaltungsbereich mit ca. 7.600 qm Fläche wird ausschließlich von der Gebäudewirtschaft unterhalten.

Hieraus ergibt sich für die Gesamtsanierung, dass die Räume des BgA und die Räume des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft kostenmäßig getrennt zu behandeln sind. Während die Sanierung des Bezirksrathauses aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert wird, sind die Mittel für die Sanierung des Bürgerzentrums im Kernhaushalt der Stadt Köln bereitzustellen.

Der Bereich der Köln Bäder GmbH mit dem Schwimmbad wird bei der Baumaßnahme nicht betrachtet, da dieser Bereich räumlich wie auch inzwischen technisch weitestgehend von den anderen Flächen abgetrennt ist und nicht durch die Gebäudewirtschaft betreut wird.

Das Gebäude wurde 1981 fertiggestellt. Eine größere Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Im Zuge gesetzlich vorgeschriebener wiederkehrender Prüfungen sind zur Wahrung des Brandschutzes umfangreiche Erneuerungen und Anpassungen notwendig. Diverse gutachterliche Stellungnahmen und Prüfungen belegen den Sanierungsbedarf. Die Mängel der technischen Einrichtungen werden durch eine gutachterliche Beurteilung des Brandschutzsachverständigen größtenteils als wesentlich eingestuft, mit der Forderung, dass diese sofort zu beseitigen sind.

Im Einzelnen sind die raumluftechnischen Anlagen, die elektrischen Anlagen, die Brandmeldeanlage und die Sicherheitsbeleuchtung betroffen. In der Schlussfolgerung wurden durch den Brandschutzsachverständigen bei einem Brandereignis hohe Sachschäden prognostiziert und Personenschäden

nicht ausgeschlossen. Da sich die Mängel auf sämtliche Geschosse erstrecken, ist eine Sanierung in kleinen Abschnitten nicht möglich. Da sich bereits die bisherigen Maßnahmen zur Brandschutzsanierung aufgrund zu hoher Lärmbelastigungen bei laufendem Betrieb als nicht weiter durchführbar erwiesen haben, ist eine Teilauslagerung in zwei Abschnitten und eine erweiterte Sanierung auch auf die gesamte Struktur des Gebäudes bezogen, als sinnvoll zu erachten. Hierdurch wird eine nachhaltige und für die Nutzer wieder annehmbare Situation geschaffen.

Eine Auslagerung der Funktionsräume des Bürgerzentrums Chorweiler (Bürgersäle, Seniorentreffpunkt, Foyer, großer Saal und Jugendeinrichtung) ist nicht möglich und somit nicht vorgesehen. Es ist jedoch eine ortsnahe Auslagerung der Veranstaltungsangebote für 2015 geplant. Hierzu werden die Möglichkeiten im näheren Umkreis (Nutzung der Schulaulen, Räume der Kirchen) überprüft. Ob Nutzungsentgelte anfallen werden, ist noch unklar. Der Erhalt der Angebotsstruktur im offenen Seniorenbereich kann durch eine interne Verlegung sichergestellt werden. Auch für die offene Kinder- und Jugendarbeit wird eine Verlegung innerhalb des Bürgerzentrums geprüft. Die Einrichtungsgegenstände der Jugendeinrichtung müssen jedoch in 2015 zwischengelagert werden.

Inwieweit durch die Sanierungsmaßnahme Veranstaltungserträge ausfallen bzw. zusätzliche Aufwendungen entstehen und ob diese aus dem vorhandenen Budget finanzierbar sind, lässt sich derzeit nicht einschätzen.

Hinsichtlich der im Raum stehenden Gesamtsanierung ist folgendes anzumerken:

Die Bausubstanz der Bauteile wie Dach, Fenster, Abwasser, Böden etc. lässt grundsätzlich einen hohen Instandsetzungsbedarf erwarten. Das Dach weist derzeit immer häufiger Undichtigkeiten auf. Eine Erneuerung der Fenster, insbesondere auch aus energetischer Sicht ist erforderlich. Die Klinkerfassade ist zweischalig aufgebaut und in einem guten Zustand.

Zu den genannten baulichen und technischen Maßnahmen sollen daher ergänzend strukturelle Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz erfolgen. Dazu gehören die in den nächsten Jahren ohnehin notwendigen Dachsanierungen, die Erneuerung der Bodenbeläge, der Beleuchtung, teilweise Türen und aller Fenster. Die Barrierefreiheit im gesamten Gebäude wird durchgängig erreicht.

Die Gesamtsanierung zum jetzigen Zeitpunkt hat folgende Vorteile:

- Zusammenführung zeitlich notwendiger Einzelmaßnahmen in einem größeren Rahmen
- Wertsteigerung und Nachhaltigkeit der Baumaßnahme
- für die Nutzer ist die Wertsteigerung erkennbar
- Teilauslagerung innerhalb des Bezirkes im Stadthaus Chorweiler möglich
- bereits sanierte Bereiche des BgA können weiter betrieben werden
- geringe zeitliche Verschiebung der Weiterführung der Maßnahme mit den beauftragten und lagekundigen Ingenieuren
- gegenüber einer schrittweisen Sanierung ist die Durchführung aller Arbeiten innerhalb einer Generalsanierung wirtschaftlich günstiger.

Ein Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft zur Generalinstandsetzung der im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft stehenden Gebäudeteile (Bezirksrathaus) soll in der Sitzung am 23.09.2013 herbeigeführt werden. Eine Trennung der Arbeiten zwischen den auf den BgA entfallenden Flächen und dem Restgebäude ist technisch nicht möglich. Lediglich die Sanierung des großen Saales könnte theoretisch zurückgestellt werden. Dies wäre jedoch aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Einerseits wäre die Betriebssicherheit des Saales ohne Brandschutzsanierung in Frage gestellt und damit der weitere Betrieb als Versammlungsstätte gefährdet. Andererseits könnten im Falle einer späteren Sanierung des Saales andere Gebäudeteile erneut nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden. Im Falle einer Gesamtsanierung vorhandene Synergien könnten nicht genutzt werden, was zu höheren Kosten führte.

Es wurde alternativ geprüft, ob anstatt der Sanierung ein Standortwechsel für das Bürgerzentrum in Frage kommt. Zum bisherigen Standort des Bürgerzentrums im Gesamtkomplex des Gebäudes Pariser Platz 1 gibt es derzeit jedoch keine Alternativen. Die Arbeit des Bürgerzentrums erfordert eine

zentrale Unterbringung im Stadtteil.

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich lt. Kostenberechnung auf 14.969.640,11 €
Die Gesamtmaßnahme besteht zu 60% aus Instandhaltungs- und zu 40% aus Modernisierungsmaßnahmen.

Die anteiligen Kosten des Bürgerzentrums sind mit 4.252.933,74 € beziffert. Diese unterteilen sich in 2.551.760,24 € konsumtive Mittel und in 1.701.173,50 € investive Mittel. Von den konsumtiven Mittel sind 483.999,95 € in Abzug zu bringen, die seitens des Amtes für Soziales und Senioren bereits für die Sanierung der Brandschutzanlage an die Gebäudewirtschaft gezahlt wurden. Der Finanzbedarf beträgt nach Abzug der geleisteten Zahlungen **3.768.933,79 €**
Die verbleibenden Kosten des Bürgerzentrums von 3.768.933,79 € teilen sich somit in 2.067.760,29 € (2.551.760,24 € abz. 483.999,95 €) konsumtive Mittel und 1.701.173,50 € investive Mittel.

Als Folge der Generalinstandsetzung entfallen in den Jahren 2013 und 2014 die für das Bürgerzentrum Chorweiler geplanten zusätzlichen Bauunterhaltungsmaßnahmen. Die hierfür ursprünglich veranschlagten Mittel von 50.000 € in 2013 und 47.000 € in 2014 werden zur Finanzierung des in 2014 erforderlichen Bedarfs von 411.450 € eingesetzt.

Hierzu bedarf es einer Ermächtigungsübertragung von 2013 nach 2014 in Höhe von 50.000 €
Die Finanzierung des restlichen Bedarfs von 314.450 € erfolgt durch die zeitliche Verschiebung von ursprünglich für 2014 geplanten zusätzlichen Bauunterhaltungsmaßnahmen in den anderen Bürgerhäusern und -zentren.

Der investive Bedarf 2014 von 338.550 € ist außerplanmäßig bereitzustellen. Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-5-5122, Sanierung auf dem Ginsbergerberg 6-34. Die Deckung ist möglich, weil sich der ursprünglich geplante Baubeginn dieser Maßnahme um ca. ein Jahr verschiebt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft geprüft (RPA-Nr. 2013/1308) und die Gesamtkosten anerkannt.

Kassenwirksamkeit der Mittel:

Konsumtiv:

bisher erbracht:	483.999,95 €
2013:	0,00 €
2014:	411.450,00 €
2015:	1.508.650,00 €
2016:	147.660,29 €

Investiv:

2013:	0,00 €
2014:	338.550,00 €
2015:	1.241.350,00 €
2016:	121.273,50 €

Begründung der Dringlichkeit:

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen insbesondere hinsichtlich der korrekten Aufteilung der Gebäudeteile Bezirksrathaus und Bürgerhaus war eine fristgerechte Erstellung der Vorlage für den Fachausschuss Soziales und Senioren leider nicht möglich. Die Beschlussfassung in der Ratssitzung am 01.10.2013 ist jedoch erforderlich, um die Gesamtmaßnahme nicht zu verzögern (siehe oben).

Anlagen:

Kostenberechnung der Gebäudewirtschaft
Kostenanerkennnis des Rechnungsprüfungsamtes