

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Generalinstandsetzung Bezirksrathaus Pariser Platz 1 in Köln-Chorweiler

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	23.09.2013
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	26.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Sanierung des Bezirksrathauses Chorweiler, Pariser Platz 1 in Köln-Chorweiler und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Die Kosten der Sanierung des Bezirksrathauses, sie besteht zu 40 % aus Modernisierungsmaßnahmen (investiv) und zu 60 % aus Instandhaltungsmaßnahmen (konsumtiv), belaufen sich auf 10.716.706,-- € zuzüglich Kosten in Höhe von rd. 200.000,-- € für die Auslagerung in andere Verwaltungsbauten.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **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 Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2016

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	<u>(Mieten) 302.022</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

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, dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) Bürgerzentrum Chorweiler und Flächenanteilen der Bäder GmbH.

Der Betrieb gewerblicher Art Bürgerzentrum Chorweiler 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. 7.400 qm, davon ca. 5.970 qm mietrelevante Fläche (einschließlich Gaststätte), 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 erstellt. 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 bei den 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 Brandmeldanlage 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 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.

Hinsichtlich der im Raum stehenden Gesamtsanierung ist folgendes anzumerken:

Die Bausubstanz der Bauteile wie Dach, Fenster, Abwasser, Böden etc. lässt grundsätzlich einen hohen Instandhaltungsbedarf 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 Rates zur umfassenden Sanierung der im Allgemeinen Liegenschaftsvermögen stehenden Gebäudeteile (Bürgerzentrum) soll in der Sitzung am 01.10.2013 herbeigeführt werden. Eine Trennung der Arbeiten zwischen den auf den BgA entfallenden Flächen und dem Restgebäude ist technisch nicht möglich.

Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Baumaßnahme sind fertig gestellt und schließen ohne die zusätzlich zu berücksichtigenden Auslagerungskosten (rd. 200.000 €) mit Gesamtbaukosten in Höhe von 14.969.640 € ab. Die hiervon auf die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln entfallenden Baukosten betragen 10.716.706 €, die anteiligen Gesamtbaukosten für den BgA Bürgerzentrum Chorweiler belaufen sich auf 4.252.934 €.

Die Beschreibung der Bauaufgabe ist in der Anlage 1 dargestellt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat die vorgelegte Kostenberechnung (Anlage 2) über 12.579.529,50 € netto (ohne die Kosten Umzug/Auslagerung) unter RPA-Nr. KOB 2013/1308 am 28.08.2013 geprüft und der Durchführung der Maßnahme, vorbehaltlich des Mittelbehalts und Freigabe der noch offenen Förderzahlungen durch die Bezirksregierung, zugestimmt (Anlage 3). Auf die Durchführung eines IVC-Verfahrens im Vorfeld wurde im Hinblick auf den Projektfortschritt verzichtet.

Die Gesamtsanierung besteht zu 40% aus Modernisierungsmaßnahmen (investiv) und zu 60% aus Instandhaltungsmaßnahmen (konsumtiv). Die auf die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln entfallenden Baukosten werden in deren Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Miete für die Bestandsfläche (ohne Bereich Gaststätte) in Höhe von 602.116,40 €/a ergibt sich eine Mehrbelastung an Mieten in Höhe von 302.022 €/a. Diese Mittel sind ab Fertigstellung der Maßnahme - voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2016 - zusätzlich im städtischen Haushalt zu veranschlagen.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Beschlussvorlage korrespondiert mit der seitens des Dezernates für Soziales, Integration und Umwelt erstellten Beschlussvorlage zur Sanierung des Bürgerzentrums Chorweiler, über die der Rat der Stadt Köln ebenfalls in der Sitzung am 01.10.2013 berät. Um eine gesamtheitliche Betrachtung aufgrund der bestehenden engen räumlichen Zusammenhänge der unterschiedlichen Einrichtungen in diesem Gebäudekomplex zu ermöglichen, wird eine zeitgleiche Beratung beider Vorlagen in der v.g. Ratssitzung für sinnvoll und notwendig erachtet.

Anlagen 1 - 5