

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Baubeschluss: Sanierung und Optimierung des Ki d S - Standortes Brücker Mauspfad 646****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Jugendhilfeausschuss	05.09.2017
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

Beschluss:

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Sanierung und Optimierung des Standortes Brücker Mauspfad 646 der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtung der Stadt Köln (Ki d S) i.H.v. rund 11.000.000 EUR brutto Baukosten zzgl. 875.000 EUR brutto Einrichtungskosten und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung. Die Weiterplanung erfolgt nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung.

Die Finanzierung erfolgt aus Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0601, Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung, bei Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5111-0601-9-2000 „Generalsanierung Brücker Mauspfad“. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0601, Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung, bei Teilplanzeile 09, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Beschlussalternative:

Der Rat lehnt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Sanierung und Optimierung des Standortes Brücker Mauspfad 646 der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtung der Stadt Köln (KidS) i.H.v. rund 11.000.000 EUR brutto Baukosten zzgl. 875.000 EURO brutto Einrichtungskosten ab.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	11.000.000 _____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** 2019

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>875.000</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>329.375</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 Ki d S – Standort Brücker Mauspfad 646 ist mit rd. 56.000 m² die größte Liegenschaft im Eigenvermögen der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtung der Stadt Köln. Bereits seit 1919 wurde dieses städtische Grundstück in Brück als Kinderheim genutzt und sukzessive ausgebaut. In den 1950er Jahren erfolgte durch das ehemalige Hochbauamt der Stadt Köln die Neuplanung des Brücker Kinderheimgeländes. Ab 1959 entstanden in mehreren Bauabschnitten die heute noch bestehenden neun einzelnen Häuser und das Verwaltungsgebäude.

Die vorhandene Bebauung auf dem Gelände in Brück deckt nur teilweise den aktuellen und keinesfalls den zukünftigen Bedarf. Die Bestandsgebäude entsprechen in vielen wesentlichen Bereichen, zum Beispiel hinsichtlich der Anzahl der Kinderzimmer, Sanitäreinrichtungen, Raumgrößen, usw., bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen und den Mindeststandards des Landschaftsverbandes Rheinland (der maßgeblichen Bewilligungsbehörde).

Die erhöhten sozialpädagogischen Anforderungen in der Erziehung und Versorgung der Kinder sowie die Notwendigkeit einer multifunktionalen, räumlich und inhaltlich flexiblen und damit auch zukunftsorientierten sozialpädagogischen Ausrichtung, können ohne eine grundlegende Optimierung des Standortes nicht bedient werden. Die gravierenden Defizite in Bezug auf das Raumangebot, die Flächenverteilung und die unflexible Grundrissstruktur sowie die bei einigen Häusern deutlich spürbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände erschweren und behindern in einem hohen Maß die pädagogische Erziehungsarbeit mit den Ki d S anvertrauten Kindern.

Bereits für den in 2014 gefassten Planungsbeschluss (Ratsvorlage 0715/2014) wurde ein Masterplan mit nutzerspezifischem Bedarfs- und Raumprogramm für die zukünftigen pädagogischen Angebotschwerpunkte aufgestellt und mit dem nun vorliegenden Entwurf konsequent weiterentwickelt und optimiert.

Drei bisherige Gruppenhäuser werden aufgrund ihres baulichen Zustands, der unflexiblen Grundriss-

struktur sowie eines deutlich zu kleinen Raumangebotes durch zeitgemäße und zukunftsorientierte Multifunktions-Gruppenhäuser ersetzt, welche ein inklusives Leben für Kinder mit und ohne körperlicher, geistiger und/oder seelischer Beeinträchtigung ermöglichen. Die Neubauten bieten für einzelne Plätze die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung im Rahmen von Barrierefreiheit und Inklusion, entsprechend der Vorgaben des Landschaftsverbandes, sowohl für die teil- als auch für die vollstationären Angebote der Kinder- und Jugendhilfe.

Auch das Verwaltungsgebäude mit den angrenzenden Gebäudeteilen kann aufgrund des baulichen Zustandes sowie der unflexiblen und unzureichenden Flächenverteilung den Anforderungen des neuen Raumprogrammes nicht gerecht werden. Hier ist an gleicher Stelle ein Neubau für die familiären Hilfen, das Therapiezentrum des Beratungsteams und die Standortverwaltung mit Gemeinschaftsflächen, Besprechungsräumen und multifunktionalem Veranstaltungssaal geplant.

Ein bisheriges Gruppenhaus wird für ein neues pädagogisches Angebot, das sich an Kinder und Eltern in Krisensituationen richtet, zu einem Familien-Appartement-Haus umgebaut und durch einen zweigeschossigen Kubus erweitert. Bis zu vier Familien können im voll- und teilstationären Wechsel aufgenommen und betreut werden.

Vier weitere Gruppenhäuser, deren Gebäudehülle 2012 im Rahmen des Konjunkturpaketes II energetisch saniert wurden, erhalten nun die dringend erforderliche Optimierung und Aufwertung der innenliegenden Flächen.

Neben der Sanierung und Optimierung der Gebäude werden auch die weitläufigen Außenanlagen analog der unterschiedlichen pädagogischen Anforderungen als erlebnispädagogischer Erfahrungsraum, beispielsweise mit einem Niederseilgarten, ausgebildet und das Gelände zukünftig autofrei organisiert.

Für das Grundstück besteht eine landschaftsrechtliche Schutzgebietsausweisung als Landschaftsschutzgebiet, so dass jede negative Veränderung in die heute wertgebenden Oberflächenstrukturen z.B. Entfernung von Vegetationsstrukturen oder Beseitigung von Bäumen für die geplanten neuen Gebäude, Wege- und Platzflächen, einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, den es auszugleichen gilt. Vor diesem Hintergrund wurden die angestrebten Veränderungen für die Sanierung des Standortes Brück bereits im Jahre 2014 im Landschaftsbeirat der Stadt Köln vorgestellt. Die im Beiratstermin vorgebrachten Anregungen zum sorgsamem Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand und dem Standort selber haben Eingang in den bislang erarbeiteten Planungsstand gefunden.

Gemeinsam mit der Unteren Naturschutz Behörde wurde bei der Erstellung der Entwurfsplanung sowohl die Lage der Neubauten an den vorhandenen Baum- und Buschbestand angepasst als auch eine erhebliche Reduzierung der heute vor Ort versiegelten Flächen entwickelt. Weiterhin sollen die neuen Dachflächen als begrünte Dachflächen, in diesem Fall als Magerstandorte, entstehen. Die größeren entsiegelten Flächen am Verwaltungsgebäude werden als Streuobstwiesenflächen entwickelt. Durch die Baumaßnahme entfallender Baumbestand kann vor Ort ersetzt werden. Der bislang vor Ort stattfindende PKW-Verkehr auf dem Gelände wird auf die geringstmöglichen Bewegungen zurückgenommen, sodass auch bislang vorhandene PKW-Stellflächen entsiegelt werden und als Wiesen- oder Pflanzflächen neu entstehen.

Unter der besonderen Gewichtung eines kompakten Bauablaufes mit einem höchstmöglichen Maß an Sicherheit für die während der Baumaßnahme auf dem Gelände verbleibenden und weiterzuführenden Nutzungseinheiten ist die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme für 2020 geplant.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen in Höhe von rund 11.000.000 EUR erfolgt aus Mitteln des Verkaufs des alten Geländes der Kinderheime in Köln – Sülz. Die letzten Baufelder wurden im Jahr 2013 veräußert. Die Restmittel aus dem Verkaufsverfahren wurden durch Ratsbeschluss von 2006 für die Sanierung des Standortes Köln-Brück zweckgebunden. Die gesamte Maßnahme wird durch diese Eigenmittel, ohne Fremdkapital, finanziert.

Die Finanzierung erfolgt aus Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0601, Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung, bei Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle

5111-0601-9-2000 „Generalsanierung Brücker Mauspfad“. Die Finanzierung der Einrichtungskosten erfolgt frühestens zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0601, Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung, bei Teilplanzeile 09, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

Die nachfolgend genannten Kosten für Ingenieurleistungen und Bauleistungen basieren auf der Kostenberechnung des Architekten und liegen zum jetzigen Kenntnisstand leicht unterhalb der bewilligten Gesamtinvestitionssumme von 11.000.000 EUR brutto.

Der voraussichtliche Mittelabfluss stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsjahr	Maßnahme	gerundeter Mittelabfluss EUR
2017	Ingenieurleistungen	850.000
2018	Bauleistungen	2.500.000
2018	Ingenieurleistungen	475.000
2019	Bauleistungen	4.500.000
2019	Ingenieurleistungen	265.000
2020	Bauleistungen	2.120.000
2020	Ingenieurleistungen	190.000
	Summe:	10.900.000

Die Kalkulation der voraussichtlichen Einrichtungskosten basiert auf einer mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmten Auflistung (siehe Anlage - Verfügung vom 31.01.2014), in der festgelegt ist, welche Gegenstände zur Erstausrüstung / Grundausrüstung eines Hauses gehören, damit es in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden kann. Die analog dargestellte Auflistung ist exemplarisch und wird je nach pädagogischer Ausrichtung ergänzt. Die Anschaffung sämtlicher Einrichtungsgegenstände erfolgt aus Rahmenverträgen.

Zur Erstausrüstung / Grundausrüstung gehören folgende Gegenstände:

Ausstattungsart	Wert
Küche mit kompletter Einrichtung	20.000 € bis 25.000 €
Allgemeine Möblierung	25.000 €
Möblierung der Kinderzimmer	20.000 €
Möblierung des Bereitschaftszimmers	5.000 €
Büroeinrichtung	5.000 €
Badezimmereinrichtung	3.000 €
Technische Einrichtung	2.000 €
Summe:	80.000 € brutto

Die dargestellten Werte beruhen auf Erfahrungswerten der bereits in der Vergangenheit durch die Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung eingerichteten Häuser. Zu beachten ist hierbei, dass dieser Ansatz nur für die umzubauenden Bestandsgebäude herangezogen werden kann. Da die Neubauten deutlich größer als die bisherigen Bestandsgebäude sind, wird der Kostenansatz für die Einrichtung der Multifunktions-Gruppenhäuser um 20.000 € erhöht und beläuft sich somit auf 100.000 € brutto.

Für den Neubau der Verwaltung wurden Erfahrungswerte vom Neubau des KidS-Zentrum herange-

zogen. Der Ausstattungsstandard soll mindestens den des KidS-Zentrum aufweisen. Für die Einrichtung aller Büros und Multifunktionsräume ist ein Kostenansatz von 165.000 € brutto errechnet worden.

Kostenschätzung Einrichtung

Objekt	Wert
Neubau Gruppenhaus 1	100.000 €
Neubau Gruppenhaus 2	100.000 €
Neubau Gruppenhaus 3	100.000 €
Neubau Verwaltung	165.000 €
Umbau / Erweiterung Haus 6	90 000 €
Umbau Haus 1	80 000 €
Umbau Haus 2	80 000 €
Umbau Haus 3	80.000 €
Umbau Haus 4	80.000 €
Summe:	875.000 € brutto

Die Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung betreibt bereits seit dem Maßnahmenbeginn bzw. Planungsstart Anfang 2017 parallel zu den beauftragten externen Ingenieurleistungen ein eigenes BIC – Bauinvestitionscontrolling zur Steuerung der Kosten und Termine.

Anlagen

- 1 Entwurfsplanung
- 2 Kostenberechnung
- 3 Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt
- 4 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde
- 5 Stellungnahme Landschaftsverbandes Rheinland
- 6 Erst-/Grundausstattung der Gruppen
- 7 Planungsbeschluss (Vorlage 0715/2014)