

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff**

**Ausbau der Jugendeinrichtung Unnauer Weg 96a im Zuge der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Köln-Lindweiler; Projekt „Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club e.V. zu einem generationenübergreifenden Bürgerhaus (Mehrgenerationenhaus)“  
hier: Planungs- und Baubeschluss**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Veedelsbeirat Lindweiler	29.08.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	05.09.2019
Jugendhilfeausschuss	17.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	19.09.2019
Finanzausschuss	23.09.2019
Rat	26.09.2019

**Beschluss:**

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Planung der Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI für den Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club e.V. zu einem Mehrgenerationenhaus über den Lino-Club e.V. als künftigen Bauherrn fortsetzen zu lassen. Die Freigaben der investiven Ausgabeermächtigungen sind bereits erteilt.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung zur Vergabe der Leistungen einer Projektsteuerung analog der Leistungsphasen 5 bis 9 HOAI über den Lino-Club e.V. als künftigen Bauherrn durchführen zu lassen. Die analogen Leistungsphasen 7 bis 9 HOAI dürfen erst nach Erteilung des Zuwendungsbescheides durch den Fördermittelgeber und Abschluss des öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages zwischen der Stadt Köln und dem Lino-Club e.V. beauftragt werden.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung nach Erteilung des Zuwendungsbescheides durch den Fördermittelgeber und Abschluss des öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages zwischen Stadt Köln und Lino-Club e.V. die Ausschreibung und bauliche Umsetzung für den Ausbau des Sozialen Zentrum Lino-Club e.V. auf der Grundlage der vorliegenden Planung zu einem Mehrgenerationenhaus über den Lino-Club e.V. als Bauherrn durchführen zu lassen.
4. Der Rat beschließt unter dem Vorbehalt des Haushaltsbeschlusses 2020/2021 und der Bewilligung der Städtebaufördermittel die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe

von 7.228.866 € für den Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club e.V. zu einem Mehrgenerationenhaus im Teilfinanzplan 0902, Stadtentwicklung, Teilplanzeile 11, Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen, Finanzstelle 1502-0902-0-AZ03 – aRAP pRAP – Lindweiler Stadtsanierung/en.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		8.199.769 €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>6.559.815 €</u>
			<u>80 %</u>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>57.805 €</u>
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>39.193 €</u> <u>68 %</u>

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

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
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 Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Köln-Lindweiler sowie die Umsetzung der darin vorgesehenen Projekte beschlossen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Das Angebot der bestehenden Jugendeinrichtung wird mittels des Projekts „Ausbau des Sozialen Zentrums Lino-Club e.V. zu einem Mehrgenerationenhaus“ erweitert und das Raumangebot optimiert. Im Zuge dessen werden auch Aspekte der generationsübergreifenden Teilhabe aufgegriffen und das Angebot dahingehend ergänzt. Es handelt sich um ein wichtiges Kernprojekt des IHK und ist darin mit einer ersten Kostenschätzung aus dem Jahr 2012 von insgesamt 2.643.600 € enthalten (siehe Projektbeschreibung Anlage 1: Auszug aus dem IHK).

Mit dem Ausbau soll das im IHK erkannte Angebotsdefizit aller Altersgruppen ausgeglichen werden. Das bestehende Soziale Zentrum des Lino-Clubs enthält erhebliches Potenzial, das zum Abbau bestehender Angebotsdefizite und zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im Rahmen des IHK genutzt werden muss. Der Lino-Club soll künftig als öffentliche Begegnungsstätte für alle Altersgruppen dienen und eine erweiterte generations- und kulturübergreifende Angebotspalette für den Stadtteil Lindweiler bieten mit zusätzlichen Beratungs- und Bildungsangeboten, Räumen für bürgerschaftliche Aktivitäten sowie zur individuellen und gruppenspezifischen Arbeit und offenen Treffpunkten zur Belebung des gemeinsamen Miteinanders ( siehe Anlage 4 Betriebskonzept Lino Club e.V.).

Mit den Ratsbeschlüssen vom 16.12.2014 (Vorlage Nr. 2404/2014) sowie vom 14.02.2017 (Vorlage Nr. 3922/2016) und 06.02.2018 (Vorlage Nr. 3851/2017) wurde der Bedarf zur Ausschreibung der Planungsleistungen nach HOAI für die Leistungsphasen 1 bis 3 (für die Förderantragstellung) und optional für die Leistungsphasen 4 bis 9 (nach Bewilligung durch den Fördermittelgeber) für die verschiedenen Leistungsbilder (Gebäude, Freianlagen, Technische Gebäudeausrüstung und Tragwerkplanung) nach den gesetzlichen Vorgaben festgestellt und die Ausschreibung beschlossen. Insgesamt wurde hierfür die Freigabe von investiven Ausgabeermächtigungen in Höhe von 970.903 € be-

geschlossen.

Erfahrungsgemäß können vom Fördergeber Bewilligungen erst in der 2. Jahreshälfte 2020 erwartet werden. Das enge Zeitfenster zur Umsetzung der Maßnahme innerhalb der Städtebauförderung macht die Vergabe und Umsetzung der Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI noch vor der Bewilligung der Maßnahme notwendig. Dieses Vorgehen ist förderunschädlich. Bei einem positiven Bescheid können im Anschluss daran die folgenden Leistungsphasen nach Abschluss des öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages zwischen Stadt Köln und Lino-Club e.V. durchgeführt werden. Sollte der Förderantrag nicht bewilligt werden, liegt das zusätzliche finanzielle Risiko für die Beauftragung der Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI bei der Stadt Köln.

Im europaweit durchgeführten Verhandlungsverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) zur Objektplanung Gebäude und Objektplanung Freianlagen setzte sich mit den Entwürfen das Architekturbüro Kastner Pichler, Köln mit [f] landschaftsarchitektur GmbH, Solingen durch.

Vom Architekturbüro Kastner Pichler wurden in Zusammenarbeit mit dem Lino Club drei Varianten zur Umsetzung der Maßnahme ausgearbeitet mit den entsprechenden Kostenschätzungen:

1. Variante: Bauliche Ertüchtigung des Bestandsgebäudes und zugeordneter Neubau, Kostenschätzung: 8.450.432 €
2. Variante: Teilabriss und Neubaumaßnahme, Kostenschätzung: 8.720.595 €
3. Variante: Vollständiger Abriss des Bestandsgebäudes und kompletter Neubau, Kostenschätzung: 7.994.690 €

Die nunmehr vorliegende Kostenberechnung liegt noch einmal deutlich über den geschätzten Gesamtkosten früherer Planungen. Die aktuelle Kostenberechnung beruht allerdings - anders als bisherige, grobe Kostenschätzungen - auf einer qualifizierten Entwurfsplanung nach Leistungsphase 3 HOAI und beinhaltet auch die über Jahre erfolgten Baukostensteigerungen.

Favorisiert wird vom Architekturbüro, dem Lino-Club e.V. und der Verwaltung die dritte Variante, d.h. der vollständige Abriss des Bestandsgebäudes und der komplette Neubau.

Diese Favorisierung erfolgt aus folgenden Gründen:

- Wirtschaftliche Gründe aufgrund des günstigsten Preises und im Rahmen des Klimaschutzes durch eine höhere Nachhaltigkeit und einer höheren Energieeffizienz
- Herstellung der kompletten Barrierefreiheit im Objekt
- Ausschluss von unvorhersehbaren Risiken durch einen Neubau im Vergleich zur Bestandsertüchtigung und Teilabriss (Bauen im Bestand)

Der geplante Neubau, das neu gestaltete Außengelände sowie der neue Zugangsbereich werden auf den aktuell genutzten Flächen realisiert, die sich im städtischen Eigentum befinden, bzw. dem Lino Club e.V. im Zuge eines Erbbaurechtes von der dortigen Katholischen Kirchengemeinde zur Verfügung stehen. Für die städtischen Flächen ist derzeit ein Mietvertrag mit dem Lino-Club in Ausarbeitung, der die Zweckbestimmungen der Fördermaßnahme mit aufgreift (siehe Anlage 2 : Eigentums-

verhältnisse Gelände Lino Club e.V.).

Zur Absicherung der Fördermittel und des städtischen Eigenanteils wurde für das Flurstück, welches dem Lino Club e.V. im Rahmen eines Erbbaurechtes von der Kirchengemeinde zur Verfügung steht, mit der dortigen Kirchengemeinde als Erbbaugeber eine Vereinbarung abgeschlossen, dass sich auch bei einem vorzeitigen Ausscheiden des Lino Club e.V. die Kirchengemeinde und die Stadt Köln gemeinsam auf einen neuen Betreiber verständigen und der weitere Betrieb des generationsübergreifenden Bürgerhauses (Mehrgenerationenhaus) sichergestellt sein wird.

#### Bauliche Umsetzung der Maßnahme:

Das Vereinsgelände des Lino Clubs e.V. gliedert sich in drei unterschiedliche Gebäudekomplexe sowie deren Außenflächen. Bei den einzelnen Gebäudekomplexen handelt es um das Hauptgebäude (Offene Tür Lindweiler/Kinder- und Jugendzentrum, Geschäftsstelle und Modellförderprogramm Mehrgenerationenhaus), die Tageseinrichtung für Kinder und die Circushalle des Kinder- und Jugendcircus Linoluckynelli.

Im jetzigen Zustand des Vereinsgeländes und des dort aufstehenden Hauptgebäudes ist eine optimale Nutzung im Sinne eines Mehrgenerationenhauses nicht möglich.

Allein die Herstellung einer kompletten Barrierefreiheit ist nicht möglich, was zum Ausschluss von Personengruppen bei den Angeboten und der Nutzung zur Folge haben würde. Weiter ist die Umsetzung aktueller Raumkonzepte im vorhandenen Bestandsgebäude nicht möglich. Um eine generationsübergreifende Angebotspalette anbieten zu können und den aktuellen baulichen und energetischen Anforderungen im Sinne des Klimaschutzes nachhaltig gerecht zu werden, ist ein Neubau mit einer Neugestaltung der Außenflächen erforderlich (siehe Anlage 3.1 - 3.3: Baubeschreibung, Plan und Animation).

Bauherr und Auftraggeber für die Bauleistungen ist der Lino-Club e.V. Es ist vorgesehen, die Fördermittel nach Bewilligung an den Lino-Club über einen öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrag weiterzuleiten. Der Lino-Club muss alle zuwendungsrechtlichen Bestimmungen sowie die vergaberechtlichen Bestimmungen der Stadt Köln einhalten. Die baufachliche Begleitung der Maßnahme wird von der Stadt Köln als Antragstellerin und Zuwendungsempfängerin sichergestellt. Hierzu gehört unter anderem auch die Begleitung der Ausschreibungen. Verantwortlich für die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides, auch des Vergaberechts, bleibt die Stadt Köln als Erstempfängerin der Zuwendung.

Der zugrundeliegende Bauzeitenplan sieht die Fertigung der Bauantragsunterlagen noch in 2019 vor. Der Förderantrag mit den qualifizierten Unterlagen nach Leistungsphase 3 HOAI wird für dieses Projekt bis spätestens Ende September 2019 zum Jahresprogramm 2020 im Rahmen der Städtebauförderung bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Vor der Erteilung der Bewilligung und Abschluss des öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages zwischen Stadt Köln und Lino-Club e.V., mit der in der zweiten Jahreshälfte 2020 zu rechnen ist, dürfen die Bauleistungen noch nicht ausgeschrieben werden. Eine Ausschreibung vor einer erteilten Bewilligung hätte eine Förderschädlichkeit zur Folge. Vorbehaltlich einer in 2020 vorliegenden Bewilligung sowie der Baugenehmigung und einem anschließenden reibungslosen Vergabe- und Ausschreibungsverfahren sieht der Bauzeitenplan nach derzeitigem Planungsstand eine Fertigstellung des Mehrgenerationenhauses im Sommer 2023 vor.

### Förderung und Finanzierung:

Die vom Architekturbüro ermittelten Kosten entsprechend der Kostenberechnung nach Leistungsphase 3 HOAI liegen bei 7.994.690 €. Auf Basis der erhöhten Baukosten für das Projekt erhöhen sich auch die hierin enthaltenen Planungskosten der Leistungsphasen 1 bis 9 von 970.903 € auf 1.399.013 €.

Hinzu kommen die konsumtiven Kosten der Verfahrensbetreuung zur Ausschreibung der Planungsleistungen in Höhe von 57.805 €, die im Vorfeld der Planung angefallen sind.

Nicht gänzlich auszuschließende Mehrkosten sind vom Bauherrn, dem Lino-Club e.V., zu tragen.

Daher soll ein Projektsteuerer zur Unterstützung des Bauherrn eingesetzt werden, da der Lino-Club im Bestand bei laufendem Betrieb neu gebaut wird und verschiedene Fachplaner zu koordinieren sind. Wesentlich ist die Steuerung der Projektziele hinsichtlich Kosten, Terminplan und Qualität sicherzustellen, um mögliche finanzielle Belastungen des Bauherrn zu vermeiden und dem Bauherrn eine Projektrealisierung innerhalb des Kostenrahmens zu erleichtern. Der Projektsteuerer soll ab Leistungsphase 5 bis 9 eingesetzt werden. Die Kosten liegen bei 205.079 €.

**Die Gesamtkosten des Projektes liegen damit bei 8.257.574 €.**

Die nun erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 8.199.769 € stehen im Teilfinanzplan 0902, Stadtentwicklung, Teilplanzeile 11 – Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen, Finanzstelle 1502-0902-0-AZ03 – aRAP pRAP – Lindweiler Stadtsanierung, zur Verfügung. Eine erste Freigabe für die Entwurfsplanung nach Leistungsphase 1 bis 3 HOAI in Höhe von 170.000 € wurde vom Rat der Stadt Köln bereits in seiner Sitzung am 16.12.2014 beschlossen (Vorlage Nr. 2404/2014). Weitere Freigaben erfolgten in Höhe von 394.060 € mit Ratsbeschluss vom 14.02.2017 (Vorlage Nr. 3922/2016) sowie mit Ratsbeschluss vom 06.02.2018 (Vorlage Nr. 3851/2017) in Höhe von 406.843 €. Die Kosten für die Planung der Leistungsphasen 4 bis 6 sind bereits hierin enthalten. Die Freigabe der Differenz in Höhe von 7.228.866 € erfolgt vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses 2020/2021 und der Bewilligung der Städtebaufördermittel.

Für das Projekt wird zum Jahresprogramm 2020 ein Förderantrag bei der Bezirksregierung Köln aus Mitteln der Städtebauförderung gestellt. Abgabefrist ist spätestens am 30.09.2019. Die Förderquote beträgt voraussichtlich 80 % der Gesamtkosten (Förderung: 6.559.815 €). Den Eigenanteil von 20 % (1.639.954 €) trägt die Stadt Köln. Die Kosten der Verfahrensbetreuung zur Ausschreibung der Planungskosten sind nur teilweise förderfähig, so dass die Förderquote hier bei 67,8 % (Förderung: 39.193 €) liegt.

#### Anlagen:

- Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 – Auszug aus dem IHK
- Anlage 2 – Übersicht Eigentumsverhältnisse
- Anlage 3.1 – Baubeschreibung
- Anlage 3.2 – Animation
- Anlage 3.3 – Pläne
- Anlage 4 – Betriebskonzept
- Anlage 5 – Prüfbericht Rechnungsprüfungsamt
- Anlage 6 – Stellungnahme zu Prüfbericht