

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung der Fassade des Bürgerhaus Stollwerck

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2020
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	26.08.2020
Finanzausschuss	07.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

Der Rat beschließt die Sanierung der Nord-, Süd- und Westfassade des Bürgerhaus Stollwerck. Ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme – einschließlich der Kosten für die Projektsteuerung, der Baunebenkosten und eines Risikozuschlags von 10 % - belaufen sich auf rund 2,1 Mio. Euro (brutto).

Die Verwaltung wird ermächtigt, die städtische Gebäudewirtschaft mit der Projektsteuerung für die Durchführung der Maßnahme zu beauftragen.

Gleichzeitig beschließt der Rat zahlungswirksame überplanmäßige Aufwendungen im Haushaltsjahr 2020 in Teilergebnisplan 0507, Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren, in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, in Höhe von 2,1 Mio. Euro. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigeraufwendungen in gleicher Höhe in verschiedenen Teilergebnisplänen des Haushaltsplans gemäß Anlage 1.

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	<u>2,1 Mio.</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Das als Denkmal geschützte Bürgerhaus Stollwerck ist seit 1987 für unterschiedliche Nutzungszwecke (Theaterfläche, Künstlerateliers, Versammlungsräume, Gastronomie) in Betrieb. Neben kulturellen Veranstaltungen, wie beispielsweise Kabarett und Theater, wird ein breites Angebot für die Bewohnerschaft des Einzugsgebietes vorgehalten: Besucher/innen haben hier die Möglichkeit, an Seminaren teilzunehmen, an Programmen für Kinder, Jugendliche oder Senioren/innen mitzuwirken oder die vielfältigen Aktivitäten in den Bereichen Sport und Weiterbildung zu nutzen. Im großen Saal des Hauses werden darüber hinaus Veranstaltungen im Bereich Musik und Brauchtum angeboten. Das Gebäude unterliegt als Versammlungsstätte der Sonderbauverordnung NRW.

2016 wurden im Rahmen einer Dachsanierung substanzielle Schäden am Ziegelmauerwerk und an Natursteinelementen der Nord-, Süd- und Westfassade des Gebäudes festgestellt. Die Ostfassade weist keine Schäden auf.

Daraufhin wurde LRP-Fachplanungsbüro in der Denkmalpflege, Köln mit einer Schadensdokumentation und der Erstellung eines Sanierungskonzeptes einschließlich Kostenberechnung beauftragt (siehe Anlagen). Der Schadensbericht geht im Ergebnis von einer „unkalkulierbaren Gefährdung der Verkehrssicherheit“ durch absturzgefährdete Gesteinsbruchstücke und sonstige Fragmente aus. Vor dem Hintergrund dieses hohen Gefährdungspotenzials und zur Vermeidung weiterer Schadensentwicklungen am Fugennetz des Mauerwerks (Durchfeuchtungen bis in die Innenräume, Frostschäden) und an

Natursteinelementen wird seitens LRP dringend eine denkmalgerechte Sanierung fachtechnisch empfohlen.

Die Kostenberechnung des Fachplanungsbüros LRP aus 2018 auf Basis des Gutachtens aus 2016 weist für die Sanierungsmaßnahmen Gesamtkosten – inkl. Kosten der Projektsteuerung durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln und Baunebenkosten – von rund 1,9 Mio. Euro (brutto) aus. Die aus Sicht 14-Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln tendenziell höheren Ansätze in der Kostenberechnung im Vergleich zu den aktuell am Markt zu erzielenden Preisen hängen mit dem eingeschränkten Spektrum potenzieller Auftragnehmer zusammen. Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen wird seitens 14 mit Stellungnahme vom 14.11.2018 (s. Anlage) bestätigt.

Geplant ist die Umsetzung der baulichen Maßnahmen in 2020 und 2021 in drei Bauabschnitten. In Anbetracht des jährlich steigenden Baukostenindex und des erfahrungsgemäß von Unwägbarkeiten betroffenen Bauens im Bestand sieht die aktualisierte Kostenkalkulation einen Risikozuschlag von rund 10 % vor, damit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 2,1 Mio. Euro.

Das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren fungiert als Bauherr.

Bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2020/2021 wurde der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ermittelte Bedarf im Rahmen einer Prioritätensetzung zum stufenweisen Abbau des strukturellen Haushaltsdefizits erst für das letzte Jahr der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. Die sehr optimistische Einschätzung, dass die Fassadensanierung des Bürgerhaus Stollwerck noch so lange hinausgezögert werden könne, hat sich nicht bestätigt. Das Ausmaß der bereits eingetretenen Schäden verlangt vielmehr eine schnellstmögliche Abhilfe. Andernfalls verschlechtert sich das Schadensbild so sehr, dass die Kosten der Sanierung erheblich steigen. Zudem wären zur Gefahrenabwehr kurzfristig umfangreiche, kostenaufwändige Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen, was auch Teile des Betriebs des Bürgerhauses beeinträchtigen würde. Insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen ist es daher zwingend geboten, die Bauunterhaltungsmaßnahme zeitlich vorzuziehen. Bezogen auf die Planungsperiode bis 2024 entsteht hierdurch kein zusätzlicher Aufwand, da dem Mehraufwand im Jahr 2020 eine entsprechende Bedarfsminderung im letzten Jahr der Mittelfristplanung gegenübersteht.

Der Mehraufwand bei der Bauunterhaltung der Bürgerhäuser kann durch Einsparungen in gleicher Höhe bei den in Anlage 1 aufgeführten Maßnahmen und Projekten gedeckt werden, deren Durchführung noch nicht bzw. nicht im geplanten Umfang begonnen hat. Mit diesen Einsparungen ist kein Verzicht auf die Maßnahmen verbunden. Nicht zuletzt infolge der Einschränkungen des öffentlichen Lebens zur Eindämmung der Corona-Pandemie hat sich jedoch der Maßnahmenbeginn verschoben bzw. die Inanspruchnahme von Zuschüssen reduziert. Mit haushaltswirksamen Aufwendungen ist in diesem Kalenderjahr nicht mehr im geplanten Umfang zu rechnen, so dass die Mittel anderweitig eingesetzt werden können.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Dringlichkeit ergibt sich aus den Ausführungen in Anlage 2. Danach weist die Verfügun g des Ziegelmauerwerks und der verbaute Naturstein erhebliche Mängel auf. Die Verkehrssicherheit in Nähe der Außenwände kann aufgrund der Gefahr herabstürzender Fassadenteile nicht mehr gewährleistet werden. Zusätzlich besteht die Gefahr des Eindringens von Regenwasser in das Mauerwerk. Es besteht daher dringender und zeitnaher sanierungstechnischer Handlungsbedarf an Süd-, West- und Nordfassade.

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen konnte die Vorlage nicht fristgerecht eingebracht werden.

Anlagen