

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Freigabe- und Baubeschluss der Maßnahme "Umbau, Modernisierung und Erweiterung des Bürgerhauses MüTZe, Köln-Mülheim"; Programm "Starke Veedel - Starkes Köln"

Beschlussorgan

Bezirksvertretung 9 (Mülheim) Finanzausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.12.2020
Finanzausschuss	07.12.2020

Beschluss:

1. Die Bezirksvertretung Mülheim stimmt der als Anlage 1 beigefügten Entwurfsplanung für den Umbau, die Modernisierung und die Erweiterung des Bürgerhauses MüTZe, Berliner Str. 77, Köln-Mülheim vom 16.10.2020 zu und beauftragt die Verwaltung, die Maßnahme baulich umzusetzen. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen insgesamt 5.076.722 € brutto.

Die förderfähigen Gesamtkosten belaufen sich auf 4.532.600 €. Ausgehend von einer Förderquote von 70 % ergeben sich Fördermittel in Höhe von maximal 3.172.820 €.

2. Der Finanzausschuss beschließt die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 5.076.722 € im Teilfinanzplan 0902 – Stadtentwicklung, Teilplanzeile 11 – Auszahlung von aktiverbaren Zuwendungen unter der Finanzstelle 1502-0902-9-AZ02.

Der Ausschuss für Soziales und Senioren und der Stadtentwicklungsausschuss haben im Rahmen ihrer Vorberatungen der Vorlagen-Nr. 0020/2019 der Planung und Umsetzung o. g. städtebaulicher Fördermaßnahme zugestimmt und werden nach ihrer Konstituierung im Wege einer Mitteilung der Verwaltung über den Inhalt vorliegender Beschlussvorlage informiert.

Ausgangslage

Den Sozialraum „Mülheim-Nord und Keupstraße“ prägen seit einigen Jahren große Veränderungen:

Auf der einen Seite haben sich dort Unternehmen aus dem Medienbereich und der kreativwirtschaftlichen Branche (Schauspiel Köln, TH Köln, Internationale Filmschule etc.) angesiedelt, die im Zuge der Erschließung von Entwicklungspotentialen eine kulturelle Bereicherung und stärkere soziale Durchmischung mit sich bringen. Auf der anderen Seite sind im Sozialraum „Mülheim-Nord und Keupstraße“ knapp 40 % der Erwachsenen und über die Hälfte der Kinder und Jugendlichen von Armut betroffen. Die Arbeitslosenquote und die Anzahl der sogenannten einkommensschwachen Haushalte sind überdurchschnittlich hoch. Hinzu kommt ein vergleichsweise großer Anteil von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte.

Um den sozialen Zusammenhalt zu fördern und die Integration aller Menschen in den Sozialraum zu unterstützen, sind Angebote erforderlich, die die Teilhabechancen der Bewohnerinnen und Bewohner des Sozialraums stärken. Sowohl das Bürgerhaus MütZe als auch der benachbarte Kulturbunker Mülheim leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag: Als lebendige und offene Treffpunkte bieten sie je nach programmatischem Schwerpunkt Begegnungsmöglichkeiten, Hilfs- und Versorgungsangebote, Beratungs- und Freizeitangebote, interkulturelle Erlebnisse und eine Willkommenskultur für alle Menschen aller Altersgruppen, Geschlechter, Herkunftsländer und sozialen Schichten, ob mit oder ohne Handicap.

Bürgerhaus MütZe

Die Kölner Bürgerhäuser und Bürgerzentren beteiligen sich mit ihren Angeboten aktiv an der Gestaltung ihres Stadtteils bzw. Stadtbezirks mit dem Ziel, die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern, Menschen im Sinne eigenverantwortlichen Handelns zu aktivieren und für ehrenamtliches Engagement zu gewinnen; sie sind Dienstleister für die Bürgerinnen und Bürger und bilden eine Plattform mit verschiedenen Beratungs- und Unterstützungsleistungen.

Das Bürgerhaus MütZe ist ein sozial-gewerbliches und interkulturelles Zentrum mit einem ganzheitlichen inklusiven Förderansatz. Die Angebote und Leistungen sind schwerpunktmäßig auf sozialbenachteiligte Menschen ausgerichtet und beinhalten niedrigschwellige Angebote sowie Hilfen zur Selbsthilfe.

Träger des Bürgerhauses MütZe ist seit Ende 1990 der Verein „Mülheimer Selbsthilfe Teestube e.V.“. Im Einvernehmen mit dem Vorstand des Trägervereins wurde der Trägervertrag über das sozial-gewerbliche Selbsthilfeprojekt „MütZe“ von Seiten der Stadt Köln mit Wirkung zum 05.12.2020 gekündigt. Für die Zeit der baulichen Ertüchtigung wird das Bürgerhaus geschlossen (2021 – Ende 2023). Die Weiterführung sozialer Angebote (Sozial-/Frauen-/Migrationsberatung, Verwaltung von Erreichbarkeitsadressen für Obdachlose, Ausgabestelle der Kölner Tafel) wird während dieser Interimsphase an anderem Ort in Köln-Mülheim über einen gemeinnützigen Träger sichergestellt (Vorlagen-Nr. 3357/2020). Über den langfristigen Träger des Bürgerhauses MütZe nach Abschluss der baulichen Maßnahmen werden die politischen Gremien auf der Grundlage einer Beschlussvorlage der Verwaltung zu späterem Zeitpunkt entscheiden.

Die Neuauswahl eines geeigneten langfristigen Trägers mit Erstellung eines Betriebs-/ Wirtschaftskonzeptes und eines neuen Trägervertrages wird unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen und Beachtung der 20jährigen Zweckbestimmung vorbereitet. Der Bezirksregierung Köln ist der Betreiberwechsel mit allen für den Fördermittelgeber notwendigen Unterlagen zur Zustimmung vorzulegen.

Baumaßnahme „Umbau, Modernisierung und Erweiterung des Bürgerhauses MütZe, Köln-Mülheim“

Eigentümerin der Liegenschaft „Bürgerhaus MütZe“ ist die Stadt Köln. Bauherr der geplanten baulichen Maßnahmen ist das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren der Stadt Köln; die Projektsteuerung hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln inne. Die Maßnahmen dienen der Gebäudeerhaltung, der

Betriebskostensenkung und dem Ausbau des ganzheitlichen inhaltlichen Konzepts der MütZe.

Von den Baumaßnahmen betroffen sind zwei Gebäudeeinheiten (Haupt- und Nebengebäude):

Das Hauptgebäude wurde 1990 in offener Holzbauweise auf den Restbeständen einer Tankstelle errichtet und entspricht nicht mehr heutigen baulichen und technischen Standards. Eine Modernisierung zur nachhaltigen Nutzung ist dringend erforderlich. Das Nebengebäude soll räumlich neu zugeschnitten und um ein Staffelgeschoss erweitert werden, um der steigenden Nachfrage nach Räumlichkeiten gerecht zu werden.

Baumaßnahmen Hauptgebäude:

- Umbauten nach Vorgaben des Brandschutzes
- Erneuerung Elektrik und sanitärer Anlagen
- Erneuerung bzw. Sanierung der Außen-Holz-/Glas-Konstruktion
- Energetische Ertüchtigung (Dämmung des Daches, Photovoltaik)
- Installation von Heizkörpern im großen Saal des Hauptgebäudes
- Erneuerung der Wasserversorgungs- und Lüftungsanlagen
- Erneuerung der Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen (digitale Ertüchtigung)
- Erneuerung des Aufzuges, barrierefreie Erschließung

Baumaßnahmen Nebengebäude:

Das Nebengebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen: Ein Bereich – zurzeit von einer Migrantenorganisation als Büroraum genutzt – soll modernisiert sowie für eine öffentliche Nutzung ertüchtigt und erweitert werden (Räume für interkulturelle Veranstaltungen/Projekte, Jugend-/ Familien-/Frauenarbeit). Geplant sind zudem die Aufstockung um eine Etage als Staffelgeschoss, ergänzend die Einrichtung einer Behindertentoilette sowie Dusch- und Waschmöglichkeiten insbesondere für obdachlose Menschen. Letzteres ist als drängend nachgefragtes Angebot für das Rechtsrheinische in Reaktion auf die hohe Akzeptanz des im Frühjahr dieses Jahres während der Corona-bedingten Akutversorgung obdachloser Menschen temporär bereitgestellten Badmobils in die Planung eingeflossen.

Der zweite Bereich des Nebengebäudes ist zurzeit ungenutzt und soll als zusätzliches Flächenpotential erschlossen werden.

Gemäß beiliegendem Bauzeitenplan werden sich die weiteren Planungsschritte und die bauliche Projektumsetzung über den Zeitraum von Januar 2021 bis November 2023 erstrecken.

Finanzen

Die berechneten Kosten für die Maßnahme „Umbau, Modernisierung und Erweiterung des Bürgerhauses MütZe, Köln-Mülheim“ betragen insgesamt 5.076.722 € (Anlage 2). Diese Kosten liegen im Kostenvolumen der bereits beschlossenen Maßnahmen des Gesamtprogramms „Starke Veedel – Starkes Köln“ in Höhe von 97,2 Mio. €. Die im Haushaltsjahr 2021 benötigten Finanzmittel wurden im Haushaltsplan 2020/2021 berücksichtigt. Dezernat VI wird im Rahmen der Haushaltsplanung 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Dezernatsbudgets die in den Haushaltsjahren 2022 ff. erforderlichen Mittel einplanen.

Die Baumaßnahme wird gemäß Zuwendungsbescheid Nr. 05/06/19 der Bezirksregierung Köln vom 03.12.2019 im Rahmen der Städtebauförderung mit max. 70% (max. 3.172.820 €) der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (hier: 4.532.600 €) gefördert. Nicht förderfähig sind z. B. städtische Eigenleistungen (u. a. Projektsteuerung Gebäudewirtschaft der Stadt Köln). Der städtische Eigenanteil liegt damit voraussichtlich bei 1.903.902 €.

Im Vergleich zum Zeitpunkt der Förderantragstellung im Februar 2019 haben sich die Gesamtausgaben laut der aktualisierten Kostenberechnung des Planungsbüros Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 16.10.2020 aus folgenden Gründen geringfügig (< 1%) erhöht:

- Anpassung der ursprünglich auf Grundlage des Baukostenindex Stand III. Quartal 2018 ermittelten Kostenansätze an den Baukostenindex Stand III. Quartal 2020
- Anpassung der Planung für das Nebengebäude zur Herstellung der bauaufsichtsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit
- Hinzuziehung weiterer Fachplaner (Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung-Elektro).

Begründung der Maßnahme unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsverfügung II/20/202 vom 25.03.2020:

Der Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln über eine Projektförderung aus Städtebaufördermitteln vom 03.12.2019 sieht einen Bewilligungszeitraum bis zum 31.12.2023 vor, das heißt, die geförderte Baumaßnahme ist bis zum 31.12.2023 abzuschließen und abzurechnen. Jegliche nach diesem Zeitpunkt anfallenden Kosten bleiben von Seiten des Fördermittelgebers unberücksichtigt und gehen ausschließlich zu Lasten des städtischen Haushaltes. Der aktuelle Bauzeitenplan weist die Fertigstellung der Baumaßnahme für das IV. Quartal 2023 aus. Verzögerungen im Verfahren gefährden diese zeitplangemäße Fertigstellung.

Anlagen

Dringlichkeitsbegründung – Anlage 0

Entwurfsplanung Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 16.10.2020 – Anlage 1

Kostenberechnung Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 16.10.2020 – Anlage 2

Bauzeitenplan Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 16.10.2020 – Anlage 3