

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Städtische Katastrophenschutzeinrichtung Boltensternstr. 2-4, 50735 Köln-Niehl  
hier: Planungsbeschluss für eine Dachsanierung****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	04.11.2021
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.11.2021
Bauausschuss	29.11.2021
Finanzausschuss	06.12.2021
Unterausschuss Wohnen	09.12.2021
Rat	14.12.2021

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung einer Dachsanierung für die städtische Katastrophenschutzeinrichtung unter der Anschrift Boltensternstr. 2-4, 50735 Köln-Riehl, Gemarkung Nippes, Flur 086, Flurstücke 399 und 468.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, Fachplanungen auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit den Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu beauftragen und die notwendigen Stellungnahmen (Statik, Vermessung, Boden- und Schadstoffgutachten) einzuholen. Die voraussichtlichen Kosten für die Planungsleistungen werden mit rund 85.000 € angesetzt.

Zur Finanzierung der Planungsleistungen stehen vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2022 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 85.000 Euro im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>85.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input 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**

Die Verwaltung beabsichtigt, für das Objekt Boltensternstr. 2-4 in 50735 Köln-Riehl eine Dachsanierung durchzuführen und hierfür vorab die erforderlichen Planungen für eine Dachsanierung aufzunehmen bzw. Planungsleistungen zu vergeben.

**Ausgangslage:**

Die Stadt Köln hält unter der Anschrift Boltensternstr. 2-4 in 50735 Köln-Riehl eine Katastrophenschutzeinrichtung zur Unterbringung der Bevölkerung bei Großschadensereignissen vor. Die im Eigentum der Stadt Köln stehende Einrichtung bietet derzeit Unterbringungsmöglichkeiten für 130 Personen. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Haupthäusern, die durch einen Verbindungstrakt erschlossen sind. Bei den Haupthäusern handelt es sich jeweils um 4-geschossige Gebäude mit Walmdächern, die mit Dachziegeln eingedeckt sind. Die Gauben sind mit Naturschiefer verkleidet. Der Mitteltrakt verfügt über ein Satteldach, das nicht bis zur Gebäudekante reicht. Die Eindeckung des Satteldachs besteht aus Faserzement-Wellpappen und einer bituminösen Abdichtung. Der übrige Bereich stellt sich als Flachdach dar, das mit Dachpappe verschweißt wurde.

Das Gebäude, insbesondere große Teile des Dachbereichs, mussten in den letzten Jahren immer wieder instandgesetzt werden, um eine jederzeitige Nutzung während eines Schadens- oder Katastrophenereignisses gewährleisten zu können. Insbesondere mussten immer wieder Undichtigkeiten

des Daches an verschiedenen Bereichen repariert werden. Die partiell durchgeführten Reparaturen haben jedoch nicht zu einer langfristigen Verbesserung des maroden Dachzustandes in Gänze geführt. Weiterhin sind Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Regenwasser festzustellen. Dies ist auf sanierungsbedürftige Entwässerungseinrichtungen und zahlreiche Dachdurchdringungen zurückzuführen. Darüber hinaus treten mittlerweile auch Fassadenschäden und Risse an diversen Schornsteinen und Fensterbänken auf.

Aufgrund der oben genannten Feststellungen hatte die Verwaltung einen Gutachter zur Erfassung des Dachgesamtzustandes beauftragt. Dem Gutachten aus diesem Jahr ist zu entnehmen, dass sich der Dachstuhl in einem guten Zustand befindet, jedoch Schäden an den dacheindeckenden Flächen, Gauben sowie den niederschlagsabführenden Bauteilen zu erkennen sind. Durch den Rückbau der Gauben, Antennen und nicht genutzter Schornsteine können die wartungsintensiven Dachdurchdringungen reduziert werden, was zu einer dauerhaften Senkung der Reparatur- und Wartungskosten führt.

Die Ertüchtigung des Dachstuhls umfasst neben der Sanierung des Daches eine Wiederherstellung der Standsicherheit der in Betrieb befindlichen Schornsteine und eine Dämmung des nicht bewohnbaren Dachstuhls. Ferner wird angestrebt, die Feuchtigkeitsbildung zu minimieren sowie die Luftzirkulation im Bereich der Dachstühle zu verbessern. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sind darüber hinaus Fassadenteile und Fensterbänke zu erneuern. Auf Grund der umfassenden Sanierungstätigkeiten an den verschiedenen Dachbereichen ist eine neue Eindeckung des gesamten Dachbereiches erforderlich. Die Planungen umfassen des Weiteren eine Prüfung, ob die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist und eine Begrünung einzelner Dachflächen vorgenommen werden kann.

### **Vorgehensweise:**

Für das weitere Vorgehen soll ein Architekturbüro mit der Vor- und Entwurfsplanung zur Dachsanierung beauftragt werden. Zudem sind Vergaben an Planungsbüros für die technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung und bauphysikalische Aspekte erforderlich. Die Auswahl erfolgt nach Vorschriften der Vergabeverordnung (VgV) und den Regelungen der Geschäftsanweisung zur Durchführung von Vergabeverfahren (GAV).

Die geschätzten Gesamtbaukosten für die Dachsanierung werden auf ca. 2.000.000 € beziffert. Die Architekten- und Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) sind mit ca. 85.000 € zu veranschlagen. Die Beauftragung der aufgeführten Planungsleistungen ist erforderlich, um einen konkreten Umsetzungsvorschlag einschließlich Kostenberechnung für das Projekt als Baubeschluss vorlegen zu können.

Der Projektzeitraum ab der Vergabe der Planungsleistungen wird auf 39 Monate geschätzt.

### **Finanzierung:**

Zur Finanzierung der Planungsleistungen stehen vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung 2022 Aufwandsermächtigungen in Höhe von 85.000 Euro im Haushaltsjahr 2022 im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die Vorgaben zur Haushaltsbewirtschaftung im Rahmen der Corona-Krise gemäß Schreiben von II/20/202 vom 25.03.2020 wurden geprüft und beachtet. Um das Gebäude vor grundlegenden Schäden zu bewahren, ist die Maßnahme der Dachsanierung erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahme dient ausschließlich dem Zweck zum Erhalt der bestehenden Substanz.

### **Anlagen:**

- Anlage 1:      Übersichtsplan 1:5000
- Anlage 2:      Lageplan 1:2000
- Anlage 3:      Luftbild