



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Generalinstandsetzung Kindertagesstätte Berrischstraße 132-136 in Köln-Roggendorf/Thenhoven - Weiterplanungsbeschluss

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	17.11.2022
Ausschuss Schule und Weiterbildung	21.11.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	28.11.2022
Jugendhilfeausschuss	29.11.2022
Finanzausschuss	05.12.2022
Rat	08.12.2022

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass der belastete Gebäudeteil (denkmalgeschützter Altbau von 1864) der ehemaligen Grundschule Berrischstraße 134-136 in Köln-Roggendorf/Thenhoven abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt wird.

Die Kindergartenplätze können weiterhin in der jetzigen Interimsunterbringung sichergestellt werden.

Die Kosten der notwendigen Planungen hierfür werden auf rund 0,6 Mio. Euro brutto geschätzt.

Die Kosten der bisherigen Sanierung der Kita und der erforderlichen Schadstoffuntersuchung betragen derzeit 6,8 Mio. Euro brutto.

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die Refinanzierung erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme über den Flächenverrechnungspreis (FVP) im Teilergebnisplan 0603 – Kindertagesbetreuung.

Alternative:

Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass der belastete Gebäudeteil der ehemaligen Grundschule Berrischstraße 134-136 in Köln-Roggendorf/Thenhoven erhalten bleibt, indem mittels der bereits im Einsatz befindlichen Maßnahmen mit jährlichen Kosten in Höhe von rund 55.000 Euro brutto die Schadstoffbelastung weiter reduziert wird. Die Kindergartenplätze können weiterhin in der jetzigen Interimsunterbringung sichergestellt werden. Zu welchem Zeitpunkt die Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung erfolgreich abgeschlossen werden können, kann zurzeit belastbar nicht gesagt werden.

Die Kosten der notwendigen Planungen hierfür werden auf rund 80.000 Euro brutto geschätzt.

Die Kosten der bisherigen Sanierung der Kita und der erforderlichen Schadstoffuntersuchung betragen derzeit 6,8 Mio. Euro brutto.

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die Refinanzierung erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme über den Flächenverrechnungspreis (FVP) im Teilergebnisplan 0603 – Kindertagesbetreuung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2025

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungs- und sonstige Nebenkosten)	<u>siehe Begründung!</u>
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)

Die Bauaktivität und der Betrieb des Gebäudes führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO₂- Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.

Sachverhalt:

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.01.2011 den Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Grundschule Berrischstraße 134-136 in Köln-Roggendorf/Thenhoven zu einer fünfgruppigen Kindertagesstätte beschlossen (Vorlagen-Nummer 5385/2010). Der Standort an der Berrischstraße 132-136 wurde bis 2005 als Schulstandort genutzt.

Das Hauptgebäude stammt im Ursprung aus dem Baujahr 1864 und steht unter Denkmalschutz. Zusammen mit einem 60-er Jahre Anbau und einem Neubau als Ergänzung sollten nach der Sanierung zwei Kindertagesstätten aufgenommen werden, die übergangsweise in der Gutnickstraße und der Further Straße untergebracht waren.

Die denkmalgeschützte Ziegelfassade des Altbaus wurde im Zuge der Sanierung äußerlich mit einem Produkt behandelt, das die Fassade wasserabweisend macht. Ein flüchtiger Bestandteil dieses Produktes hat die Außenwand durchdrungen und ist in das Gebäudeinnere gelangt.

Nach Abschluss der Baumaßnahme im Frühjahr 2019 wurde standardmäßig eine Freimessung der Raumluft durchgeführt, die vom Gesundheitsamt gefordert wird. Hierbei wurde in der Innenraumluft des denkmalgeschützten Altbaus eine erhebliche Schadstoffbelastung mit flüchtigen Alkanen festgestellt.

Nach Klärung der Ursache durch Sachverständige wurden verschiedene Maßnahmen geprüft mit dem Ziel, einen möglichst kurzfristigen und schadstofffreien Betrieb der Kita zu ermöglichen. Hierbei ist der durch das Gesundheitsamt vorgegebene Richtwert RW1 in der Raumluft zu erreichen.

Nach Angaben des Umweltbundesamtes beschreibt der Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) die Konzentration eines Schadstoffes in der Innenraumluft, bei dessen Einhaltung oder Unterschreitung nach gegenwärtigem Forschungsstand auch bei lebenslanger Exposition keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Ist der RW I überschritten, sollte allerdings aus Gründen der Vorsorge gehandelt werden. Gleichzeitig sollten Maßnahmen zur Minimierung der Schadstoffkonzentration ergriffen werden.

In den Jahren von 2019 bis 2022 wurden in ausgewählten Teilbereichen Maßnahmen zur Erreichung des RW I getroffen. Zu diesen Maßnahmen gehören manuelle und technische Lüftung, Luftreinigung mittels Einsatz von Luftfiltern und verschiedene Absperrmaßnahmen an Wänden.

Trotz der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann derzeit keine belastbare Aussage gemacht werden, in welchem Umfang und in welchem Zeitraum eine Nutzung des denkmalgeschützten Altbaus möglich ist. Auch existieren keine Erfahrungswerte aus vergleichbaren Untersuchungen und Schadensbildern, die zu einer Prognose angeführt werden könnten.

Die seit 2019 entstandenen Schadenersatzansprüche der Stadt Köln gegenüber den Verursachern werden durch das Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen, sowie durch eine externe Kanzlei verfolgt. Eine Schadenersatzklage gegen die für die existierende Situation Verantwortlichen wird voraussichtlich im IV. Quartal 2022 eingereicht (Vorlagen-Nummer 2424/2022).

Begründung

Beschlussvorschlag: Teilabriss und Teilneubau

Die Verwaltung schlägt den Abriss des denkmalgeschützten Baukörpers und seinen Neubau vor. Von der Fachverwaltung wird eine Teilinbetriebnahme der unbelasteten Gebäudeteile, auch unter Hinzuziehung von ergänzenden Modulbauten und fortgesetzter Senkung der Schadstoffbelastung, abgelehnt. Die Ablehnung ist darin begründet, dass mit ergänzenden Modulbauten keine Raumsituation erzielt wird, in der ein Kita Regelbetrieb reibungslos möglich ist. Es bestünden erhebliche Einschränkungen bei der Essensversorgung. Es wäre kein trockener Übergang an 365 Tagen im Jahr für Kinder und Erzieher*innen in die ergänzenden Modulbauten möglich. Auch komplexe Toilettensituationen sowie ein noch nachzurüstendes Leitungsbüro sprechen gegen eine Teilinbetriebnahme. Der Kita Betrieb wäre daher nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand und zudem nur in einer dauerhaft reduzierten Gruppenstärke gegenüber der Ursprungsplanung möglich. Auch vor dem Hintergrund der für ergänzende Modulbauten aufgezeigten Zeitschiene von mindestens 2 Jahren bis Fertigstellung sowie der Ungewissheit zum Zeitpunkt einer abschließenden Freimessung des denkmalgeschützten Bereichs wird der Teilabriss und Teilneubau von der Fachverwaltung befürwortet.

Der Abriss des denkmalgeschützten Bestandsbaus und ein Neubau an seiner Stelle können erst nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde genau terminiert werden. Insgesamt wird zurzeit von 3 bis 4 Jahren bis zur Fertigstellung ausgegangen. In dem abzureißenden Teil befinden sich unter anderem die zentralen Versorgungseinrichtungen der Haustechnik für die gesamte Kita, sowie Aufzug und Küche. Die beiden nicht belasteten und freigemessenen Gebäudeteile (60er-Jahre Anbau und Neubau) können erhalten bleiben.

Eine Interims- oder Teilnutzung der verbleibenden Gebäudeteile während der Baumaßnahme ist aufgrund der ineinandergreifenden Gebäudestruktur nicht möglich.

Während dieser Zeit können die Kindergartenplätze weiterhin im aktuellen Interim sichergestellt werden.

Alternative: Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch fortgesetzte Senkung der Schadstoffbelastung

Alternativ kann der denkmalgeschützte Gebäudeteil erhalten bleiben, wenn man die Schadstoffbelastung mit den aktuell angewandten Maßnahmen bis auf den vorgegebenen Richtwert RW I senkt.

Auf Grundlage von labortechnisch begleiteten Bauteiluntersuchungen im Jahre 2019 ist mit einem vollständigen Schadstoffabbau im Ziegelmauerwerk, ohne zusätzliche Beschleunigungsmaßnahmen, allerdings nicht vor Ablauf von 10 Jahren zu rechnen. Berechnet nach Auftrag der Hydrophobierung (gegen Ende des Jahres 2018) also nicht vor 2028.

Daraus resultierend schlugen die Sachverständigen umfangreiche Beschleunigungsmaßnahmen vor. Mangels Erfahrungen aus Vergleichsobjekten war der Erfolg dieser Maßnahmen nicht zuverlässig vorhersehbar.

Daher wurden seit 2019 in Testbereichen der Kita die vorgeschlagenen Beschleunigungsmaßnahmen (manuelle und technische Lüftung, Luftreinigung mittels Einsatz von Luftfiltern und verschiedene Absperrmaßnahmen an Wänden) umgesetzt und messtechnisch begleitet. Hierdurch konnte bereits eine deutliche Senkung der Raumluftbelastung erreicht werden. Eine Analyse Ende 2020 belegt, dass nach circa 2 Jahren nur noch etwa 10 % der Schadstoffmenge im Mauerwerk verblieben ist. In diesem Zusammenhang wurde jedoch auch festgestellt, dass die verbliebene Restmenge langsamer im Abbauprozess ist. Daher kann eine proportionale Berechnung aus den bisherigen Jahresmesswerten nicht zur verlässlichen Prognose heran gezogen werden. Die begleitenden Messungen zeigten darüber hinaus, dass temperaturbedingt der sogenannte Sommereffekt auftreten kann. Hierbei kann sich die Schadstoffkonzentration in der Raumluft bei steigenden Außentemperaturen vereinzelt und temporär noch um ein Vielfaches erhöhen. Dies trägt jedoch gleichzeitig zum beschleunigten Abbau bei.

Schlussfolgernd kann nach derzeitiger sachverständiger Beurteilung und allen gewonnenen Erkenntnissen weiterhin keine verlässliche zeitliche Prognose zum Nutzungsbeginn erstellt werden. Allerdings ist zu vermuten, dass er nun vor 2028 liegen wird.

Im Zuge dieser Maßnahme wäre eine Interims- oder Teilnutzung der nicht belasteten Gebäudeteile und der Spielfläche im Außenbereich grundsätzlich möglich.

Keine Auswirkungen auf den Schulneubau in der Gutnickstraße

Der Schulneubau in der Gutnickstraße ist durch einen (Teil-)Abriss des Gebäudes in der Berrischstraße nicht betroffen.

Ursprünglich sollten die Kitas Gutnickstraße und die Further Straße in die Berrischstraße ziehen. Durch die voran geschrittene Bestandsverschlechterung der Further Straße musste diese allerdings bereits Ende 2019 kurzfristig leergezogen werden. Die Kinder wurden auf umliegende Kitas verteilt. Das Angebot freier Plätze beziehungsweise frei werdender Plätze wurde dadurch weiter reduziert und hat die geringe Betreuungsquote zusätzlich verstärkt.

Die Further Straße ist mittlerweile baulich so ertüchtigt, dass die Kita die nächsten Jahre genutzt werden kann. Im März 2022 ist die Kita der Gutnickstraße in die Further Straße umgezogen. Die Gutnickstraße wird nicht wieder belegt werden. Der Schulbau kann wie geplant vorangetrieben werden.

Finanzierung

Seit dem 1. Januar 2015 wird statt der bisherigen kalkulatorischen Miete von der Gebäudewirtschaft ein Sparten- beziehungsweise Flächenverrechnungspreis pro Quadratmeter für die Nutzung von Gebäudeflächen erhoben. Basis für den Flächenverrechnungspreis (FVP) KITA eines Jahres sind die Plan-Aufwendungen und sonstigen Planerträge einer Sparte. Der jeweilige Verrechnungspreis (Euro/qm) KITA ergibt sich aus der Division dieser planmäßigen Nettoaufwendungen durch die einer Sparte zugeordnete Fläche.

Die Kosten der notwendigen Planungen für einen Teilabriss und Neubau werden auf rund 0,6 Mio. Euro brutto geschätzt.

Die Kosten der bisherigen Sanierung der Kita und der erforderlichen Schadstoffuntersuchung betragen derzeit 6,8 Mio. Euro brutto.

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die Aufwendungen für die Planung werden ebenfalls von der Gebäudewirtschaft übernommen.

Die Refinanzierung erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme über den Flächenverrechnungspreis (FVP) KITA im Teilergebnisplan 0603 – Kindertagesbetreuung.

Das Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022/2023 ff hinsichtlich der Mietaufwendungen inklusive Nebenkosten sowie der Einrichtungskosten

einschließlich Abschreibungen innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, gegebenenfalls durch Umschichtung, vorsehen.

Anlagen

Anlage 1 - Übersicht

Anlage 2 - Gegenüberstellung