

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Generalsanierung des Quäker Nachbarschaftsheims, Kreuzerstr. 5-9, 50672 Köln
Planungsbeschluss**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2020
Jugendhilfeausschuss	25.08.2020
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	26.08.2020
Finanzausschuss	07.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

Der Rat beschließt die Planungsaufnahme (Leistungsphasen 1-3 HOAI) zur Generalsanierung des Quäker Nachbarschaftsheims mit angeschlossener Kindertagesstätte, Kreuzerstr. 5-9, 50672 Köln.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die städtische Gebäudewirtschaft mit der Planung und Kostenberechnung zu beauftragen.

Die Planungskosten (Leistungsphasen 1-3 HOAI) belaufen sich nach vorläufiger Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln auf rd. 290.000 € (Brutto).

Zur Finanzierung der Planungskosten stehen im Doppelhaushalt 2020/2021, Hj. 2020 im Teilergebnisplan 0507 Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen entsprechende Mittel zur Verfügung.

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>290.000</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 Folgeerträge (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 Quäker Nachbarschaftsheim, Kreuzerstr. 5-9, 50672 Köln ist unter den Kölner Bürgerhäusern/Bürgerzentren in städtischer und freier Trägerschaft die älteste Einrichtung. Die sozialkulturelle Einrichtung liegt im Inneren Grüngürtel zwischen Köln-Ehrenfeld und der Kölner Innenstadt.

Das Gebäude wurde in zweigeschossiger, offener Flachdachbauweise 1974 fertig gestellt und ist Teil des städtischen Grundvermögens. Genutzt wird das Gebäude zu 2/3 als Bürgerzentrum und zu 1/3 als Kindertagesstätte. Die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte sind vom Amt für Kinder, Jugend und Familie vermietet an den freien Träger der Jugendhilfe Quäker Nachbarschaftsheim e.V., der diese Kindertagesstätte auch betreibt.

Mit der Bestandsaufnahme und Bauzustandserfassung des Gebäudes sowie der Entwicklung eines Sanierungskonzepts inkl. Kostenrahmen war vorab ein Bausachverständigenbüro beauftragt. Dieses Sachverständigengutachten weist folgende Empfehlungen aus:

Dachsanierung:

Die Dachkonstruktion des Haupthauses ist bereits so durchfeuchtet, dass eine komplette Dachsanierung unumgänglich ist. Der gesamte Dachaufbau muss ab Rohbetondecke erneuert werden. Weitere Schwachstellen sind die vorhandenen Lichtkuppeln. Auch die angrenzenden Dachflächen der Kinder-

tagesstätte zeigen bereits Ermüdungserscheinungen.

Erneuerung der Fensteranlage:

In die Fassade sind großflächige Wende- und Vertikalschiebefenster eingebaut. Nach nunmehr 46 Jahren sind die Holzrahmen derart stark verwittert, teilweise bereits morsch, dass aus Sicherheitsgründen die Fenster nicht mehr geöffnet werden, um einem Herausfallen der Fensterglasscheiben vorzubeugen. Z. T. dienen diese Fenster als zweiter Rettungsweg. Hinzu kommt, dass die Fensteranlage aus einer Holzkonstruktion ohne thermische Trennung mit Einfachverglasung besteht und folglich nicht dem Stand der Technik entspricht. Die Erneuerung der Fensteranlage ist auch aus energetischen Gründen und mit Blick auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Reduzierung des Energieverbrauchs dringend erforderlich. Entsprechend sollen Fenster mit Mehrfachverglasung inkl. außenliegendem Sonnenschutz installiert werden.

Energetische Ertüchtigung der Fassade:

Vorgesehen ist, ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle nach den Vorgaben der EnEV 2016 auf alle Fassadenbereiche aufzubringen.

Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden:

Die Ursache von Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss konnte bisher noch nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Hierzu bedarf es einer spezialisierten gutachterlichen Prüfung. Vermutlich sind nachträgliche Abdichtungen des Erdgeschosses im Bereich der erdüberschütteten Kellerdecke sowie der erdberührten Kelleraußenwand erforderlich.

Erneuerung der Sanitäranlagen:

Ständig auftretende Rohrbrüche sind auf korrodierende Rohrleitungen zurückzuführen. Zu erneuern sind die Frischwasserleitungen für Kalt- und Warmwasser, der vorhandene Gasanschluss sowie die Sanitärzellen und sämtliche Installationsblöcke für Waschtische, WC-Anlagen, Urinale sowie Ausgussbecken.

Erneuerung der Elektroinstallation:

Die gesamte Elektroinstallation ist veraltet und muss erneuert werden. Zugleich ist der Aufbau eines neuen Niederspannungshauptverteilersystems mit separaten Messeinrichtungen für die Bereiche Bürgerzentrum und Kindertagesstätte geplant. Weiterhin sind die Erneuerung sämtlicher ortsfester Leuchten sowie die Umrüstung auf energiesparende LED-Technik vorgesehen.

Der erhebliche Unterhaltungsstau an der hier in Rede stehenden städtischen Liegenschaft führt zur Schädigung der Bausubstanz und regelmäßig zu Nutzungseinschränkungen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Generalsanierung des gesamten Gebäudes einzelnen Instandhaltungsmaßnahmen vorzuziehen.

Gemäß Kostenannahme der städtischen Gebäudewirtschaft belaufen sich die Gesamtkosten einer Gebäudesanierung - einschließlich der Kosten der Projektsteuerung, Honorar für Objekt- und Fachplanung, der Baunebenkosten und eines Risikozuschlages von 20% - auf rund 4,1 Mio. Euro (brutto). Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist ab 2022 vorgesehen. Das Amt für Soziales, Arbeit und Senioren fungiert als Bauherr.

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

Die Beseitigung gravierender Baumängel ist zur Erhaltung der Bausubstanz der städtischen Liegenschaft „Quäker Nachbarschaftsheim“ mit angeschlossener Kindertagesstätte dringend erforderlich. Ein weiterer Aufschub der Maßnahmen kann dazu führen, dass die Einrichtung aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen vorübergehend ganz oder teilweise geschlossen werden muss. In diesem Fall drohen erhebliche Einnahmeausfälle aus Nutzungsentgelten.

Finanzierung:

Für Planung und Kostenberechnung (Leistungsphasen 1-3 HOAI) einer Generalsanierung des Quäker Nachbarschaftsheim mit angeschlossener Kindertagesstätte werden gemäß Kostenschätzung der städtischen Gebäudewirtschaft Mittel in Höhe von rd. 290.000 € benötigt.

Zur Finanzierung der Planungskosten stehen im Doppelhaushalt 2020/2021, Hj. 2020 im Teilergebnisplan 0507 Betrieb, Unterhaltung und Förderung von Bürgerhäusern und -zentren in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen entsprechende Mittel zur Verfügung.

Weiterer Ablauf:

Vorbehaltlich einer positiven Entscheidung des Rates zum Planungsbeschluss wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI (Kostenberechnung) dem Rat der Baubeschluss „Generalsanierung Quäker Nachbarschaftsheim mit angeschlossener Kindertagesstätte“ zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen

Kostenannahme der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vom 12.03.2020 – Anlage 1
Maßnahmenkatalog Bausachverständigenbüro B+K vom 26.08.2019 – Anlage 2