

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Freigabe- und Baubeschluss der Maßnahme "Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim"; Programm "Starke Veedel - Starkes Köln"

Beschlussorgan

Bezirksvertretung 9 (Mülheim) Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021
Finanzausschuss	03.05.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.05.2021
Rat	06.05.2021

Beschluss:

- 1) Die Bezirksvertretung Mülheim stimmt der Umsetzung der Baumaßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“ zu.
- 2) Der Rat
 - a) nimmt die geänderten Gesamtkosten der Baumaßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“ von insgesamt 2.555.920,15 € brutto zur Kenntnis.
 - b) beschließt in Abänderung seines Beschlusses vom 14.02.2019 „Beschluss der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für den Sozialraum ‚Mülheim-Nord und Keupstraße, Buchheim und Buchforst‘ (Vorlage 0020/2019)“, für die Umsetzung der Maßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“ die Maßgabe des Erreichens einer Förderquote von mindestens 50 % aufzuheben. In der Folge beläuft sich der Eigenanteil der Stadt Köln an den Gesamtkosten auf 1.927.250,15 €.
 - c) beauftragt die Verwaltung, vor dem Hintergrund der Kostenentwicklung gemäß aktualisierter Kostenberechnung zusätzliche Fördermittel zugunsten der baulichen Maßnahme zu beantragen.
 - d) beschließt die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 2.555.920,15 € im Teilfinanzplan 0902 – Stadtentwicklung, Teilplanzeile 11 – Auszahlung von aktivierbaren Zuwendungen unter der Finanzstelle 1502-0902-9-AZ03 für das Projekt „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“.

Beschlussalternative:

Angesichts der Kostenentwicklung im derzeitigen Planungsstadium lehnt der Rat zum jetzigen Zeitpunkt die Mittelfreigabe zur Umsetzung der Baumaßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“ ab. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der aktualisierten Kostenberechnung erneut einen Förderantrag zu stellen mit dem Ziel, für die Maßnahme eine

Förderquote von mindestens 50 % der Gesamtkosten zu erreichen.

Der Rat ist sich bewusst, dass die Modernisierung und energetische Ertüchtigung des Kulturbunker Mülheim zwingend erforderlich ist, von Seiten des Fördermittelgebers eine neuerliche Förderantragstellung ergebnisoffen geprüft wird (ggf. Verlust des bereits zugesagten Förderanteils) sowie die Antragsbearbeitung einen mehrjährigen Zeitverzug und somit weitere Kostensteigerungen infolge steigender Baukostenindizes nach sich zieht.

stehen (Zuwendungsbescheid Nr. 05/06/19 der Bezirksregierung Köln vom 30.09.2019 mit Änderungsbescheid vom 03.12.2019).

Ausgangslage

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

Auf der einen Seite haben sich dort viele 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 der Kulturbunker Mülheim als auch das benachbarte Bürgerhaus MÜTZe leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag: Als lebendige und offene Treffpunkte bieten sie je nach programmatischem Schwerpunkt Begegnungsmöglichkeiten, Hilfs- und Versorgungs-, Beratungs- und Freizeitangebote, interkulturelle Erlebnisse und eine Willkommenskultur für Menschen aller Altersgruppen, Herkunftsländer und sozialen Schichten, ob mit oder ohne Handicap.

Kulturbunker Mülheim

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.

Der Kulturbunker Mülheim – ein ehemaliger Hochbunker – ist Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts umgebaut und im Jahr 2000 den Bürgerinnen und Bürgern als soziokulturelle Begegnungsstätte übergeben worden. Im Unterschied zum Trägerverein des Bürgerhauses MÜTZe, welches mit seinem sozial-gewerblichen Ansatz vornehmlich auf Beratung und Unterstützung sozial benachteiligter Menschen ausgerichtet ist, bemüht sich der Kulturbunker Köln-Mülheim e. V., über insbesondere (inter-)kulturelle Angebote Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft zusammenzuführen und so sozialer Segregation vorzubeugen. Als Kontaktbörse für Kunst- und Kulturschaffende, die Medienwirtschaft sowie für Kunst- und Kulturinteressierte grenzt sich dieser Begegnungsort programmatisch vom Bürgerhaus MÜTZe ab. Beide Einrichtungen kooperieren und ergänzen sich in ihrer Angebotsvielfalt kongenial.

Baumaßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung Kulturbunker Mülheim“

Eigentümerin der Liegenschaft „Kulturbunker Mülheim“ 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 Baumaßnahmen dienen insbesondere der Gebäudemodernisierung und der Betriebskostensenkung; damit tragen sie in erheblichem Maße zum Ausbau des ganzheitlichen inhaltlichen Konzepts des Kulturbunkers und zur Verbesserung der kulturellen Infrastruktur im Sozialraum „Mülheim-Nord und Keupstraße“ bei.

Der Kulturbunker Mülheim entspricht in keiner Weise heutigen baulichen und technischen Standards. Eine Modernisierung zur nachhaltigen Nutzung ist daher dringend erforderlich. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Verbesserung des internen Schallschutzes zur Behebung von Nutzungskonflikten: Einbau von Schallschutztüren zu den Kellerfluren und den Proberäumen, zum Café und Seminarraum, Ausstattung der Proberäume im KG mit Vorsatzschalen zur Minderung der Schallübertragung
- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes zur Reduzierung des Energieverbrauchs: Wärmeschutzverglasung der Café-Fassaden, Einbau dichtschießender Fenster, Innendämmung im Dachgiebelbereich des Treppenhauses
- Sanierung des vom Trägerverein genutzten Café- und Veranstaltungsraumes, Reduzierung des Sonneneintrags sowie Verbesserung des Schallschutzes, Erneuerung bzw. Aufarbeitung der Parkettböden, Ersatz des Abluftventilators durch eine eigene Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlung
- Neustrukturierung der EG-Flächen, Umbau eines sonst nicht zu nutzenden Raumes zu zwei Toiletten für das Café und den Seminarraum, Schaffung eines weiteren Büroraumes, Verbesserung der Nutzbarkeit des Seminarraumes (abgetrenntes Stuhl- und Materiallager, kleine Teeküche)
- Sanierung der gesamten schadhafte Fußbodenbeläge in den öffentlichen Bereichen
- behindertengerechte Anpassungen (Einbau eines taktilen Bodenleitsystems für sehgeschwächte und blinde Besucher/innen, Beseitigung einer Schwelle im Zugang vom Café-Raum zum „Biergarten“)
- Beseitigung von Schadstellen in der Gebäudeaußenhaut
- Anbau einer außen liegenden Stahlfluchttreppe zur Sicherstellung des 2. Fluchtweges von der großen Terrasse im 2. OG vor dem Saalfoyer
- Erneuerung der Lüftungsleitungen im KG mit Einbau von Schalldämpfern zur Verbesserung des Schallschutzes für die Proberäume im KG
- Erneuerung der Lüftungsleitungen im EG für die innen liegenden Nebenräume, Anbindung des Seminarraums an die Lüftungsanlage
- Erneuerung des Personenaufzuges mit einer neuen Haltestelle im KG zur behindertengerechten Anbindung der Proberäume und der besseren Erreichbarkeit der Café-Lagerräume im Keller
- Sanierung der technischen Anlagen aller WC-Anlagen wegen erheblicher Korrosion der Abwasserleitungen, Erneuerung aller Sanitärobjekte und Abluftanlagen
- Erneuerung des Gasheizkessels zur energetischen Optimierung der Wärmeversorgung
- energetische und hygienische Optimierung der Lüftungsanlage für den Veranstaltungssaal durch den Austausch des Lüftungsgerätes im Dachgeschoss und Installation einer hochwirksamen Wärmerückgewinnung
- Austausch der Leuchtmittel öffentlicher Bereiche durch energiesparende LED-Beleuchtung
- Anpassung der elektrischen Gebäudetechnik an die geltenden Vorschriften (Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung und Stromversorgung)
- digitale Ertüchtigung (u. a. WLAN-Versorgung für das gesamte Gebäude).

Gemäß beiliegendem Bauzeitenplan werden sich die weiteren Planungsschritte und die bauliche Projektumsetzung über den Zeitraum von März 2021 bis August 2022 erstrecken. Eine vollständige Schließung des Kulturbunkers während der Bauzeit ist nicht vorgesehen.

Finanzierung

Die neu berechneten Kosten für die Maßnahme „Modernisierung und energetische Ertüchtigung

Kulturbunker Mülheim“ betragen insgesamt 2.555.920,15 € brutto. Diese Kosten liegen innerhalb des Kostenvolumens der bereits beschlossenen Maßnahmen des Gesamtprogramms „Starke Veedel – Starkes Köln“ in Höhe von 97,2 Mio. €. Die im Haushaltsjahr 2021 benötigten Finanzmittel in Höhe von rd. 978.000 € stehen im Teilfinanzplan 0902 – Stadtentwicklung zur Verfügung. Ab dem Jahr 2022 beläuft sich der Finanzbedarf auf rd. 1.577.920 €.

Die genannten Aufwendungen führen somit nicht zu einem Mehrbedarf gegenüber der beschlossenen Haushaltsplanung 2020/2021 inkl. mittelfristiger Finanzplanung. Die Mittelfristplanung selbst stellt noch keine gesicherten Aufwandsermächtigungen dar. Das zuständige Dezernat wird im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtung, vorsehen.

Die förderfähigen Gesamtkosten der Baumaßnahme von 898.100 € werden gemäß Zuwendungsbescheid Nr. 05/06/19 der Bezirksregierung Köln vom 30.09.2019 und Änderungsbescheid vom 03.12.2019 im Rahmen der Städtebauförderung mit Fördermitteln in Höhe von maximal 628.670 € bezuschusst. Damit verbleibt ein städtischer Eigenanteil in Höhe von 1.927.250,15 €. Nicht förderfähig sind z. B. städtische Eigenleistungen (u. a. Projektsteuerung Gebäudewirtschaft der Stadt Köln). Der städtische Eigenanteil liegt damit voraussichtlich bei 1.927.250,15 €. Die Verwaltung wird auf der Grundlage der aktualisierten Kostenberechnung zusätzliche Fördermittel beantragen. Bei Bewilligung würde sich der städtische Eigenanteil entsprechend reduzieren.

Im Vergleich zum Zeitpunkt der Förderantragstellung im Februar 2019 haben sich die Gesamtausgaben laut der aktualisierten Kostenberechnung aus folgenden Gründen erheblich erhöht:

Kostenerhöhung technische Anlagen

Hinzuziehung eines TGA-Planers:

Für den Planungsstand bis Februar 2019 sind nur sichtbare Mängel in der Kostenberechnung berücksichtigt worden. Nach Hinzuziehung eines TGA-Planers (Technische Gebäudeausrüstung) für Heizung, Lüftung und Sanitär wurden im Zuge einer eingehenden Bestandsaufnahme diverse Mängel aufgedeckt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Vertiefung der Elektroplanung:

Ebenfalls gestiegen sind die Kosten für Starkstromanlagen. Planungserweiterungen betreffen die

- Niederspannungshauptverteilung
- Unterverteilungen
- Verkabelung Raumthermostate.

Aufzugtechnik:

Zunächst wurde von einem Einbau eines Lastenaufzuges EG - KG ausgegangen (als Schacht im Rohbau vorhanden). Nach Überprüfung der Technik des bestehenden Personenaufzuges (Nutzungsdauer: 20 Jahre) stellte sich ein dringender Sanierungsbedarf heraus. Als wirtschaftliche Lösung bietet sich an, nach Komplettaustausch des Personenaufzuges durch einen Seilaufzug eine Weiterführung des Aufzuges in das KG - bisher endet der Aufzug im EG - vorzusehen. Aus den notwendigen Gebäudeanpassungen (Mauerwerk- und Stahlbetonarbeiten) resultieren ebenfalls Kostensteigerungen.

Kostenerhöhung Baukonstruktion

Massenmehrung an zu öffnenden Deckenteilen und Wänden:

Für die Schachtsanierungen und Leitungssanierungen müssen sämtliche Schachtwände und Verkleidungen, Sanitärwände, Sanitärrennwände und abgehängten Decken mit allen Fliesenbekleidungen entfernt und wieder erneuert werden. Dies bedeutet eine erhebliche Erweiterung der baulichen Maßnahme.

Vertiefung der Entwurfsplanung:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes in den Proberäumen im Kellergeschoss (Austausch der Türen zu den Proberäumen durch Schallschutztüren, Verkleidung der neuen Lüftungskanalschalldämpfer mittels Trockenbaukonstruktion)
- Anlegen eines 2. Rettungsweges im 2. OG an der Dachterrasse vor dem Saalfoyer (Aufenthaltsfläche in Veranstaltungspausen) als außenliegende Stahlfluchttreppe
- Erneuerung des Parkettbodens im EG-Bereich des Cafés

Kostenerhöhung Baunebenkosten

Infolge vorgenannter Kostensteigerungen erhöhen sich entsprechend auch die Baunebenkosten. Die tiefergehende Bestandsaufnahme machte zusätzliche Fachplaner-, Gutachter- und Beratungsleistungen erforderlich.

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

Die der Baumaßnahme zugrunde liegende Aktualisierung der Kostenberechnung konnte erst im Februar 2021 fertiggestellt werden; anschließend erfolgte von Seiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (Projektsteuerung) eine Prüfung auf Plausibilität. Um die Umsetzung und Abrechnung der aus Städtebaufördermitteln geförderten Maßnahme innerhalb des vom Fördermittelgeber vorgegebenen Zeitraums sicherzustellen, ist die Herbeiführung des Baubeschlusses in der hier vorgesehenen Gremienfolge erforderlich. Zu berücksichtigen ist, dass erfahrungsgemäß bei baulichen Maßnahmen im Bestand Zeitrissen nicht auszuschließen sind. Verzögerungen im Verfahren gefährden die zeitplanmäßige Fertigstellung der Baumaßnahme und den verpflichtenden fristgerechten Fördermittelabruf.

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsbedarfe konnte die Vorlage nicht rechtzeitig vor der Sitzung des Fachausschusses Soziales und Senioren fertiggestellt und anderen Fachausschüssen nicht fristgerecht zugeleitet werden.

Anlagen

Kostenberechnung Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 05.02.2021 – Anlage 1

Erläuterungen Baukostensteigerungen – Anlage 2

Bauzeitenplan Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln vom 02.02.2021 – Anlage 3