

Der Bürgermeister

Hilden, den 23.06.2010

AZ.: I/26 Fis



Hilden

WP 09-14 SV 26/027

Beschlussvorlage

öffentlich

**Ankauf, Umbau und Sanierung des Kolpinghauses
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN -**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt die Durchführung von weitergehenden Untersuchungen zur Feststellung der erforderlichen baulichen Sanierungsmaßnahmen am/im Gebäude „Kolpinghaus“, Kirchhofstr. 18, mit dem Ziel der Erstellung von Unterlagen nach § 14 GemHVO. Zu diesem Zweck werden außerplanmäßig Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 € bereit gestellt. Die Deckung erfolgt durch einen Minderausgabe bei der Umlage VRR in derselben Höhe.“

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	011303	Bezeichnung	Investitionen
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
Haushaltsjahr:	2010		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
2609188010	0113010010	521110	30.000

Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
	1201040010	531310 Minderaufwand Umlage VRR	30.000

Finanzierung:
Die Mittel müssen außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Vermerk Kämmerer:

Gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN stellte in der Sitzung des Rates vom 12.05.2010 den Antrag, das Kolpinghaus durch die Stadt Hilden zu erwerben und umzubauen. Der Antrag ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH (IGH) wurde durch Beschluss des Rates vom 24.06.2009 ermächtigt, das Gebäude „Kolpinghaus“, Kirchhofstr. 18 in Hilden zu einem Kaufpreis von 400.000 € anzukaufen und entsprechend den vorgelegten Plänen umzubauen. Die Gesamtkosten der Maßnahme wurden auf 1.280.000 € begrenzt.

Die Infrastrukturkommission hatte in ihrer Sitzung vom gleichen Tag den Erwerb des Kolpinghauses zum Preis von 400.000 € sowie den weiteren Umbau des Gebäudes für den Sozialdienst Katholischer Frauen und Männer, die Tafel und die Kleiderkammer sowie die Unterbringung des spanischen und des portugiesischen Vereins beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltete neben der Begrenzung der Gesamtkosten auf 1.280.000 € auch die Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Konjunkturpaket II durch die Stadt Hilden in Höhe von 435.000 €.

Daneben wurden durch den SKFM verschiedene zusätzliche Baumaßnahmen gewünscht, die nicht Bestandteil der o.g. Beschlüsse waren, jedoch nach entsprechender Beschlussfassung im Vorstand des SKFM von diesem getragen werden. Es handelt sich hier um folgende Einzelmaßnahmen:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Erstellen von zwei Ausgangstüren (Innenhof u. Hintergarten) | Kosten netto 4.600 € |
| 2. Einbau einer Dusche im Erdgeschoss (WC Herren) | 1.000 € |
| 3. Erstellung eines WC im Lagerbereich | 3.500 € |
| 4. Lieferung und Montage eines Containers | 1.300 € |
| 5. zusätzliche Pflasterung im Innenhof | 3.600 € |

Nach Klärung verschiedener Unstimmigkeiten auf Seiten der Verkäufer war der Abschluss des Kaufvertrages mit der IGH Ende Mai 2010 vorgesehen. Dieses Vorhaben wurde angesichts der laufenden Diskussion zur Tätigkeit der IGH zunächst verschoben.

Es ist sicherlich richtig, wenn im Antrag von Bündnis 90/Die Grünen ausgeführt wird, dass bis zum Eingang der Stellungnahme der Bezirksregierung zur Vergabep Praxis an die IGH noch einige Zeit vergehen wird. Verwaltungsseitig war daher beabsichtigt, für die Sitzung des Rates am 07.07.2010 die entsprechenden Unterlagen nach § 14 Gemeindehaushaltsverordnung zu erstellen, um die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für den Ankauf und den Umbau des Objektes zu schaffen. Angesichts der negativen Erfahrungen beim Umbau des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses in der Schulstraße hat die Verwaltung zur Vermeidung höherer Umbaukosten durch verdeckte Gebäudemängel allerdings zunächst eine (preiswerte) stichprobenartige Untersuchung der Bausubstanz durch einen Gutachter beauftragt.

Eines dieser wesentlichen Risiken beim Bauen im Bestand sind schadstoffhaltige Baumaterialien sowie Feuchteschäden in bestehenden Bauteilen. Die Verwaltung hat daher die Fa. GfS - Gesellschaft für Schadstoffuntersuchung und Sanierungsbegleitung mbH – vorsorglich gebeten, das Kolpinghaus diesbezüglich einer zunächst orientierenden Einschätzung zu unterziehen.

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung mit dem Gutachter kam dieser zu der abschließenden Beurteilung, dass die Vorkommen schadstoffhaltiger Bauteile in Relation zum Baujahr des Gebäudes als eher unterdurchschnittlich zu bewerten sind. Es wurde allerdings asbesthaltige Platten und Materialien vorgefunden. Auch wurden bei der Dämmung der Installationen und im Bereich der Zwischendecken und –wände künstliche Mineralfasern (KMF) verwendet, die der Gutachter als krebserzeugend einschätzt.

Auch sind Feuchtigkeitsschäden in nicht geringem Umfang vorhanden, die potenziell mikrobiologisch befallen sind. Diese Schäden wären im Rahmen der Umbaumaßnahmen zu beseitigen, wurden bislang jedoch kostenmäßig nicht erfasst. Letztlich wies der Gutachter der Fa. GfS –auch ohne einen diesbezüglichen Auftrag- auf augenscheinliche Defizite im Bereich des Brandschutzes hin, für die zunächst innerhalb eines Brandschutzgutachtens Lösungsvorschläge erarbeitet werden müssten.

Insgesamt wird angesichts der vorliegenden Untersuchungsergebnisse empfohlen, zunächst weitergehende Untersuchungen zur vollständigen Bewertung des Gebäudesubstanz, zu den Ursachen der festzustellenden Feuchteschäden und zur Bestandsaufnahme der Brandschutzmängel durchzuführen. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse sollten die Basis eines in sich geschlossenen Sanierungskonzeptes bilden, das die Kosten und den Zeitbedarf neben den bislang vorgesehenen Umbaumaßnahmen feststellt. Das Gutachten der Fa. GfS ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Aus Gründen äußerster Vorsicht empfiehlt die Verwaltung daher, zunächst das auch vom Gutachter empfohlene Sanierungskonzept, welches sämtliche baulichen Maßnahmen inklusive der ohnehin schon vorgesehenen einschließt, erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür werden auf rd. 30.000 € geschätzt. Die Ergebnisse könnten in den erforderlichen § 14-Unterlagen zusammengeführt und nach der Sommerpause beraten und evtl. beschlossen werden. Zeitlich besteht für diese weitergehende Untersuchung insofern Spielraum, als der Abriss des „Reichshof“-Gebäudes nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen erst im Jahr 2011 vorgesehen ist.

gez. Horst Thiele
Bürgermeister