

Der Bürgermeister

Hilden, den 10.09.2010

AZ.: I/26.1



Hilden

WP 09-14 SV 26/031

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	29.09.2010			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt den Erwerb des Kolpinghauses, Kirchhofstr. 18, sowie dessen Sanierung / Umbau nach den vorliegenden Plänen und stimmt den nach § 14 GemHVO vorgelegten Unterlagen und den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.524.000 € zu.

Die im Haushaltsjahr 2010 benötigten Mittel in Höhe von 650.000 € werden außerplanmäßig bereit gestellt.

Deckung: siehe finanzielle Auswirkungen

Die im Haushaltsjahr 2011 benötigten Mittel in Höhe von 874.000 € werden im Vorgriff auf den Haushalt überplanmäßig im Haushaltsjahr 2011 und zur sofortigen Verwendung (ab Januar) bereitgestellt. Über die Finanzierung wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	011303	Bezeichnung	Investitionen
Investitions-Nr.:	neu		
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
Haushaltsjahr:	2010	650.000 €	
	2011	874.000 €	

Der Mehrbedarf im Haushaltsjahr 2010 besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
2609188010	0113030010	096002	650.000
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
2609118010 Zuschuss Konjunkturpro gramm	0113010010	521110	465.000
1106800147 Erweiterung Streumittelbev orratung	1201059010	096021	185.000

Finanzierung:

Zusatz für das Haushaltsjahr 2011:

Die im Haushaltsjahr 2011 benötigten Mittel in Höhe von 874.000 € müssen im Vorgriff auf den Haushalt überplanmäßig im Haushaltsjahr 2011 und zur sofortigen Verwendung (ab Januar) bereitgestellt werden. Über die Finanzierung wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden

Vermerk Kämmerer:

Gesehen Klausgrete

1

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates vom 12.05.2010 stellte die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN den dieser Sitzungsvorlage beigefügten Antrag, das Kolpinghaus durch die Stadt Hilden zu erwerben und umzubauen.

In der SV 26/027 wurde dargestellt, dass aufgrund der Erfahrungen mit dem Umbau des ehemaligen evangelischen Gemeindehauses, Schulstr. 35, die Verwaltung einen Gutachter, die Firma GfS -Gesellschaft für Schadstoffuntersuchung und Sanierungsbegleitung mbH- mit der stichprobenartigen Untersuchung der Bausubstanz beauftragt hat. Aus dem erstellten Gutachten geht hervor, dass asbesthaltige Platten und Materialien im Gebäude „Kolpinghaus“ verbaut wurden. Bei der Dämmung der Decken wurden künstliche Mineralfasern verwendet, die als krebserregend eingeschätzt werden. In geringerem Umfang sind auch Feuchtigkeitsschäden vorhanden, die potenziell mikrobiologisch befallen sind. Des Weiteren würden Defizite im Bereich des Brandschutzes bestehen. Die sich aus den weiteren Untersuchungen ergebenden erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die bisher geplanten Umbaumaßnahmen sollen zu einem Gesamtkonzept zusammen gefasst und die Gesamtkosten ermittelt werden.

Die Verwaltung empfahl daher aus Gründen äußerster Vorsicht, weitergehende Untersuchungen zur Gebäudesubstanz durchzuführen, die Gesamtkosten für die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie den Erwerb zu erstellen und die Ergebnisse in den § 14-Unterlagen zusammen zu stellen. Der Rat der Stadt Hilden hat daraufhin in seiner Sitzung am 07.07.2010 die Durchführung von weitergehenden Untersuchungen zur Feststellung der erforderlichen baulichen Sanierungsmaßnahmen am/im Gebäude „Kolpinghaus“, Kirchhofstr. 18, mit dem Ziel der Erstellung der § 14-Unterlagen beschlossen und die hierfür erforderlichen Mittel bereit gestellt. Mit der Durchführung der weiteren baulichen Untersuchungen wurde das Architektenbüro Scheer beauftragt.

Bei den weiteren baulichen Begutachtungen wurde festgestellt, dass in der Gaststätte im Erdgeschoss des Gebäudes der Brandschutz, die Sanitär- und Heizungsinstallation sowie die Elektroinstallation in umfangreichem Maße erneuert werden muss. Die Baukosten hierfür betragen 50.500 € brutto. Die Kosten für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden, die im Gutachten der Voruntersuchung der Firma GfS benannt werden, sind bereits in den Kosten enthalten. Weitere zusätzliche Kosten in Höhe von 30.000 € werden durch die von der unteren Denkmalschutzbehörde geforderte Sanierung der Fenster sowie durch den Einbau eines Behinderten-WCs entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Gesamtumstände schließt die Kostenberechnung mit einem Betrag in Höhe von 1.008.640 € ab.

Das Architekturbüro hat allerdings empfohlen, einen Zuschlag auf die Bauwerkskosten zu berücksichtigen, da die ursprüngliche Kostenermittlung bereits vor mehr als 16 Monaten erstellt wurde. Dieser Zuschlag wird nunmehr mit 5 % angesetzt, so dass sich die Kosten für Sanierung und Umbau des „Kolpinghauses“ gerundet auf voraussichtlich 1.060.000 € belaufen werden.

Weiterhin werden voraussichtlich Projektsteuerungskosten von insgesamt 37.000 € entstehen. Da nach der aktuellen Beschlusslage die Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH (IGH) ermächtigt wurde, das Kolpinghaus zu erwerben und umzubauen, sind bereits Projektsteuerungskosten für die erste Leistungsphase - Projektvorbereitung und -planung - in Höhe von 9.200 € entstanden. Darüber hinaus ist die IGH allerdings nicht weiter aktiv geworden. Die personelle Begleitung des Bauvorhaben durch die Stadt Hilden wird als zu aktivierende Eigenleistung mit 5.000 € angesetzt.

Bei entsprechender Beschlussfassung zur Durchführung der Maßnahme durch die Stadt Hilden wird der Erwerb des Objektes durch die IGH hinfällig. Maßnahmen zum Erwerb des Objektes wurden seitens der IGH auch noch nicht veranlasst. An Stelle der IGH würde somit die Stadt als Erwerberin auftreten. Der Kaufpreis von 422.000 € einschließlich 5,5 % Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten) sind noch hinzuzurechnen.

Kostenzusammenstellung:

Kostenbestandteil	Betrag
Baukostenberechnung	1.008.640 €
5 % Zuschlag (gerundet)	51.360 €
Projektsteuerungskosten	37.000 €
Akt. Eigenleistungen	5.000 €
Grunderwerb inkl. Nebenkosten	422.000 €
Gesamtkosten:	1.524.000 €

Für Erwerb, Umbau und Sanierung entstehen somit voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 1.524.000 €. Da diese Maßnahme für die Förderung aus dem Konjunkturpaket II angemeldet wurde, stehen den Kosten Einnahmen in Höhe von 435.000 € gegenüber.

Die Gesamtkosten enthalten auch die Aufwendungen für die am 07.07.2010 vom Rat beschlossene weitergehende Bauuntersuchung. Hierfür wurden per Beschluss des Rates vom 07.07.2010 bereits 30.000 € außerplanmäßig zur Verfügung gestellt, die nunmehr als teilweise Deckung zur Verfügung stehen.

Weitere Erläuterungen sind den beigefügten Anlagen zur Sitzungsvorlage zu entnehmen.

gez. Horst Thiele
Bürgermeister