

# Der Bürgermeister



Hilden, den 28.10.2010

AZ.: I/26-rs

**WP 09-14 SV 26/032**

**Hilden**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Erwerb, Umbau und Sanierung des Kolpinghauses, Kirchhofstr. 18**  
**- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.05.2010 -**  
**- Beschluss über die Unterlagen nach § 14 GemHVO -**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	10.11.2010			

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt Erwerb, Umbau und Sanierung des Kolpinghauses, Kirchhofstr. 18, nach den vorliegenden Plänen und stimmt den nach § 14 GemHVO vorgelegten Unterlagen und den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.503.000 € zu.

Die im Haushaltsjahr 2010 benötigten Mittel in Höhe von 631.000 € werden außerplanmäßig bereit gestellt.

Deckung: siehe finanzielle Auswirkungen

Die im Haushaltsjahr 2011 benötigten Mittel in Höhe von 872.000 € werden im Vorgriff auf den Haushalt überplanmäßig im Haushaltsjahr 2011 und zur sofortigen Zahlung (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		
<b>Haushaltsjahr:</b>	2010	631.000 €	
	2011	872.000 €	

Der Mehrbedarf im Haushaltsjahr 2010 besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
2609188010	0113030010	096002	631.000 €
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
2609118010	0113030010	414100 KP II- Fördermittel	435.000 €
1106800147 Erweiterung Streumittelbe- vorratung	1201059010	096021	166.000 €
2609188010	0113010010	521110	30.000 €

**Finanzierung:**

**Zusatz für das Haushaltsjahr 2011:**

Die im Haushaltsjahr 2011 benötigten Mittel in Höhe von 872.000 € 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

### **Erläuterungen und Begründungen:**

In der Sitzung des Rates der Stadt Hilden vom 29.09.2010 hat dieser die grundsätzliche Bereitschaft zum Erwerb des Kolpinghauses bekundet. Da der vorgesehene Kaufpreis von 400.000 € jedoch als zu hoch empfunden wurde, war der Bürgermeister beauftragt worden, intensive Nachverhandlungen mit dem Ziel einer Kaufpreissenkung zu führen.

Diesbezügliche Verhandlungen wurden verwaltungsseitig mit dem Verkäufer am 25.10.2010 geführt. Der Kolpinghaus Hilden e.V. wies dabei auch darauf hin, dass man nach den bereits in 2009 geführten Gesprächen zur Vorbereitung des Kaufvertrages mit der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH die damals bestehenden Mietverhältnisse mit den Bewohnern gekündigt habe. Nach heutigen Erkenntnissen wäre dies aber so frühzeitig nicht erforderlich gewesen. Durch die nunmehr verzögerte Entscheidung der Stadt Hilden sei daher Mietaufwände von insgesamt 20.000 € entstanden, die eigentlich den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis nunmehr erhöhen müssten. Nach intensiven Erörterungen über die Höhe des Kaufpreises wurde seitens des Verkäufers abschließend jedoch eine Kaufpreisreduzierung von 20.000 € auf 380.000 € in Betracht gezogen, die die Generalversammlung in ihrer Sitzung am 27.10.2010 nach Mitteilung des Vorstandes auch beschlossen hat. Die entsprechende (elektronische) Darstellung der Beschlussfassung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Mit dem nunmehr in Rede stehenden Kaufpreisangebot von 380.000 € ergibt sich -nur bezogen auf das Grundstück- ein Preis von rd. 274 €/m<sup>2</sup>. Damit wird der für diesen Bereich ausgewiesene Bodenrichtwert von 385 € deutlich unterschritten. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen noch die üblichen Nebenkosten von rd. 5,5 % an (ca. 21.000 €).

Es ist folglich festzustellen, dass der vereinbarte Kaufpreis von 380.000 € bereits unter dem reinen Bodenwert des Grundstückes liegt und damit die erheblichen Sanierungskosten des Baudenkmales berücksichtigt. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das aufstehende Gebäude trotz aller für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Sanierungsaufwendungen natürlich auch einen Wert hat und der Stadt Hilden nach der Sanierung für künftige Nutzungen zur Verfügung steht.

Hinsichtlich des von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN in der Sitzung des Rates vom 12.05.2010 gestellten Antrages (s. Anlage zur SV) zum Umbau/der Sanierung des Kolpinghauses ist auszuführen, dass – wie in der SV 26/027 dargestellt - 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 Brand-schutzes 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 vom 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.

Kostenzusammenstellung:

<b>Kostenbestandteil</b>	<b>Betrag</b>
Baukostenberechnung	1.008.640 €
5 % Zuschlag (gerundet)	51.360 €
Projektsteuerungskosten	37.000 €
Akt. Eigenleistungen	5.000 €
Grunderwerb inkl. Nebenkosten	401.000 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.503.000 €</b>

Für Erwerb, Umbau und Sanierung des Kolpinghauses entstehen somit voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 1.503.000 €. 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