

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	13.03.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.03.2012
Finanzausschuss	26.03.2012

### **Herrichtung der Orangerie, Volksgarten 25, 50677 Köln hier: Stellungnahme der Verwaltung**

In seiner Sitzung am 26.05.2011 hat der Rat folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, zu den Haushaltsplan-Beratungen 2012 die Kosten für eine Sanierung des Gebäudebestandes der Orangerie darzustellen, die den Mindestanforderungen des Denkmalschutzes entspricht und die notwendigen Instandsetzungen vorsieht, um den weiteren Verfall zu stoppen. Die Kosten für Maßnahmen zum Erhalt einer ganzjährigen Nutzung sind gesondert darzustellen. Finanzierungsvorschläge sind vorzulegen.“

In Erledigung dieses Auftrags hat die Verwaltung eine Vorlage (Nr. 4594/2011) gefertigt, die nach Vorberatung im Kulturausschuss am 06.12.2011 in der Sitzung des Finanzausschusses am 19.12.2011 zurückgezogen wurde. Insbesondere wurde bemängelt, dass „sich die Verwaltung auf Datenmaterial aus dem Jahr 2009 bezieht“, „für eine weitere Befassung mit diesem Thema sei eine Aktualisierung unabdingbar“.

Basis für die nachstehend dargestellten Herrichtungskosten ist die vom Orangerie e. V. bei raumwerk.architekten in Auftrag gegebene qualifizierte **Kostenschätzung** per Stand September 2009 für die Instandsetzung von

- Haupthaus mit Pulvermagazin als Spielstätte mit Schwerpunkt Theater,
- Lünette und Freilegung der Kasematten,
- Glasgewächshäusern einschl. Außengelände.

In den Kostenplänen sind

- denkmalpflegerische Aspekte,
- energetische Überlegungen,
- Maßnahmen für eine barrierefreie Nutzung

enthalten. Offen sind die ggfls. entstehenden finanzwirtschaftlichen Auswirkungen bei der Lösung der Stellplatzfrage.

Zur Vermeidung von weiteren Kosten und angesichts der schwierigen Haushaltssituation verwendet die Kulturverwaltung das vorhandene Datenmaterial, ergänzt um die im Zeitraum 2009 – 2011 durchschnittlich eingetretene Kostensteigerung von 5% nach Baukostenindex. Eine weitergehende Konkretisierung der Daten ist erst nach Vorlage der Ausführungsplanung sowie den Ausschreibungsergebnissen möglich. Vor diesem Hintergrund stellen die nachstehenden Summen lediglich einen Anhalt dar. Vor einer Umsetzung von Maßnahmen wäre dem Rat die endgültige Kostenhöhe mitzuteilen.

## 1. Kosten für eine Sanierung des Gebäudebestandes der Orangerie entsprechend Denkmalschutz

### a) Hauptgebäude einschl. Pulvermagazin

Das Pulvermagazin, das als Bestandteil der preußischen Festungsanlage unter Denkmalschutz gestellt wurde, wurde in der Folgezeit überbaut. Dieses Gebäude – ebenso wie der Volksgarten seit dem 01.07.1980 unter Schutz gestellt - diente Adolf Kowalle, dem ersten Gartenbaudirektor, als Dienstwohnung.

#### Einmalig:

Kosten Denkmalschutzmaßnahmen für Haupthaus (insbesondere Dach, Fassade u. ä.)	179.765,00 €
Durchschnittliche Kostensteigerung 5%	8.988,25 €
Kosten Denkmalschutzmaßnahmen für Pulvermagazin	79.480,00 €
Durchschnittliche Kostensteigerung 5%	3.974,00 €
17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	46.275,23 €
20% Unvorhergesehenes	63.696,50 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektbetreuung	42.039,69 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>72.614,01 €</u>
<b>Summe</b>	<b>496.832,67 €</b>

### b) Lünette 3

Die Lünette 3 ist integraler Bestandteil der preußischen Befestigung und sollte aus denkmalpflegerischer Sicht durch seine behutsame Sanierung wieder als solche sichtbar gemacht werden.

#### Einmalig:

Kosten Denkmalschutzmaßnahmen (insbesondere Freilegung, Sanierung Mauerwerk u. ä.)	142.970,00 €
Durchschnittliche Kostensteigerung 5%	7.148,50 €
17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	25.520,15 €
20% Unvorhergesehenes	35.127,73 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektsteuerung	23.184,30 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>40.045,61 €</u>
<b>Summe</b>	<b>273.996,29 €</b>

## 2. Zusätzliche Kosten für Maßnahmen zum Erhalt einer ganzjährigen Nutzung

Die Nachhaltigkeit der Denkmalschutzmaßnahmen ist aus Sicht der Kulturverwaltung nur dann gewährleistet, wenn eine kontinuierliche Nutzung des Objekts sichergestellt ist. Derzeit wird das Objekt als Spielstätte für den freien Tanz und Theater genutzt. Der das Objekt betreibende Verein Orangerie e.V. erhält bis 31.12.2014 bei einer Miete von 4.200 € (Kaltmiete und Nebenkostenpauschale) jährlich Konzeptionsfördermittel von 75.000 €. Es handelt sich bei diesem Kulturort mit Blick auf den Tanz um einen der wenigen Aufführungsorte in der Stadt.

Die einmaligen Kosten für die Herrichtung als **Spielstätte für darstellende Kunst** einschl. eines ausschließlich auf Veranstaltungsbesuche bezogenen Getränkeauschanks sind

Übrige Herrichtungskosten (insbesondere Innenausbau, theaterspezifische Herrichtung u. ä.)	502.261,00 €
Durchschnittliche Kostensteigerung 5%	25.113,05 €
17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	89.653,59 €
20% Unvorhergesehenes	123.405,53 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektbetreuung	81.447,65 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>140.682,30 €</u>
<b>Summe</b>	<b>962.563,12 €</b>

Nach Fertigstellung entstehen Folgekosten mindestens in Form von zusätzlichen Abschreibungsaufwendungen.

Wird nach erfolgter Sanierung die Immobilie einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Kultureinrichtung zur Nutzung überlassen ist davon auszugehen, dass für die Aufrechterhaltung des Spielbetriebs eine laufende institutionelle Unterstützung erforderlich ist, die die Mietzahlung an die Stadt beinhaltet.

Die Bauzeit wird auf ca. 1 Jahr geschätzt und macht eine Schließung des derzeitigen Spielbetriebs erforderlich.

### 3. Gewächshäuser und Außenanlage

Nach Vorstellung der raumwerk.architekten und des Orangerie e. V. soll in den Glashäusern, die nicht unter Denkmalschutz stehen, ein Palmencafé eingerichtet werden. Die Kosten werden einschl. einer pauschalen Baukostensteigerung auf ca. 220.200 € brutto geschätzt.

Für die Herrichtung und Bepflanzung der Außenanlagen werden – ebenfalls unter Berücksichtigung einer pauschalen Baukostensteigerung von 5% - zusätzlich einmalig ca. 121.300 € brutto kalkuliert. Zudem schlägt das Architektenteam die Herrichtung der Außenfläche, die sich an die Lünette anschließt vor und kalkuliert die Kosten mit ca. 87.500 € (einschl. 5% Baukostensteigerung).

Die Herrichtung ist nach Auffassung der Kulturverwaltung nicht für eine kulturelle Nutzung erforderlich und angesichts der angespannten Finanzlage der Stadt zurzeit nicht finanzierbar.

Die Einrichtung eines Palmencafés mit anschließender Verpachtung an einen Betreiber wird auch seitens der Grünflächenverwaltung aus finanziellen Gründen sowohl hinsichtlich der einmaligen Investition, als auch hinsichtlich der Übernahme des wirtschaftlichen Risikos beim Betrieb einer solchen Einrichtung abgelehnt.

Die laufende Pflege ist in den Pflergeturnus des Volksgartens zu integrieren.

### Finanzierung

Eine konkrete Kalkulation sowie eine genaue Aufteilung in konsumtive und investive Kostenbestandteile erfolgt nach Entscheidung über die umzusetzenden (Teil-)Maßnahmen.

Finanzierungsvorschläge können derzeit nicht aufgezeigt werden. Die Umsetzung von (Teil-)Maßnahmen würde daher das im Haushaltsplanentwurf 2012 ausgewiesene gesamtstädtische Defizit bzw. den Kreditbedarf entsprechend erhöhen.