



PROJEKT-STATUS-BERICHT NR.: 02

Projektname: Neubau Schaugewächshaus und Orangerien im Botanischen Garten Köln

Berichtszeitraum: Stand Juli 2017

Zuständiger Projektleiter: Herr Karsten Wickert (262/16)

Projektstart: 2009 bis 2011, Unterbrechung bis 2015, Aufnahme und Baubeschluss Juni 2015

Projektende: Überarbeitung der Leistungsphase 3 steht vor Abschluss, daher sind derzeit nur Zeitangaben unter Vorbehalt möglich

Projektbeschreibung:

Neubau des Schaugewächshauses und der Orangerie im Botanischen Garten für exotische Tropen- und Wüstenpflanzen. Errichtung des Neubaus als bogenförmige Stahl/Glaskonstruktion. Neubau eines Verbindungs- und Ausstellungsganges (Orangerie) zum Subtropenhaus. Das Subtropenhaus bleibt erhalten und ist nicht Gegenstand des Projektes.

Eigenrealisierung des Projektes im Sondereigentum der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Sachstand

Die ersten Planungen zum Schaugewächshaus wurden 2011 abgeschlossen. Zur Kostenreduzierung wurden die Gebäudehülle und die innere Aufteilung verändert, sowie auf geplante Teile wie ein Café und WC-Anlage (da beides im Garten vorhanden) verzichtet. Die für den Bereich Architektur überarbeitete Planung wurde dem Rat 2015 vorgestellt und von diesem mit Baubeschluss genehmigt. Die Anpassungen der übrigen planerischen Gewerke sollten nach der Entscheidung angepasst und überarbeitet werden.

Für die Bereiche Statik und Bauphysik war aufgrund der geänderten Kubatur eine neue Entwurfsplanung erforderlich. Zudem zeigte sich, dass die 5 Jahre alten, für eine andere Hülle gefertigten Planungen – vor allem TGA – mehr Bearbeitungsbedarf hatten, als angenommen. Neue Erkenntnisse, fachliche Weiterentwicklung und veränderte Rechtslagen (insbes. Brandschutz) führten dazu, dass sich die GW und das Amt 67 dazu entschlossen haben, den Erkenntnissen mit den Planern nachzugehen und daran zu arbeiten. Dies erfolgte im Sinne der Qualitätssicherung der Entwurfsplanung und vor allem um eine sichere Basis für die spätere Realisierung zu gewinnen, sowie eine belastbare Kostenberechnung und Terminplanung zu erstellen. (Sachstand 11/2016)

Im Weiteren führten notwendige Qualitätsanpassungen im Bereich TGA zu Kostensteigerungen gegenüber der Ursprungsplanung. Auch durch die Baupreissteigerung sind zusätzliche finanzielle Belastungen entstanden.

Um das gesetzte Kostenziel dennoch zu erreichen, wurden Einsparpotenziale in allen Bereichen identifiziert. Hierzu haben mehrere umfangreiche Gesprächsrunden mit dem Nutzer Botanischer Garten und allen Planern stattgefunden. Die Einhaltung des Kostenziels ist mit großen Herausforderungen und Einschnitten verbunden, die der Nutzer aktiv mit erarbeitet hat und von ihm mitgetragen wird. Auch der Beschluss zur eintrittsfreien Nutzung wurde planerisch umgesetzt. Dies hatte in Teilbereichen Überarbeitungen zur Folge, die zurzeit finalisiert werden.

Der Botanische Garten als Nutzer hat nicht nur mit wertvollen Vorschlägen intensiv zu den Einsparungen beigetragen sondern unterstützt die Einhaltung des Kostenziels mit umfangreichen Eigenleistungen (z.B. Auslagerung und Pflanzungen). Durch die zeitlich aufwändigen Überarbeitungen und durch komplexe Vorbereitungsarbeiten im Bestand hat sich eine Verzögerung zur Ursprungsplanung ergeben.

Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten im Bestand werden notwendige vorhandene Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Arbeiten sind teilweise bereits erfolgt. Sie müssen vor Baubeginn fertiggestellt werden, um den lfd. Betrieb des Gartens mit Sammlungs- und Anzuchthäusern zu sichern.

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

- Die Auslagerung der ca. 4.500 Pflanzen aus Tropen und Wüsten wurde fristgerecht durch den Botanischen Garten (mit Unterstützung durch Fachfirmen bei den 40 Großpflanzen) bis September 2016 abgeschlossen. Die Tropenpflanzen wurden in Anzucht/Sammlungen bzw. ein Gewächshaus in der Stadtgärtnerei Poll transferiert und werden dort gut versorgt.
- Der Neubau des erforderlichen Thermofolienhauses (für die Wüstenpflanzen) wurde im Juli 2016 im Botanischen Garten mit mehrtägiger intensiver Unterstützung der Mitarbeiter fertig gestellt.
- Schüttgutboxen wurden in neuer Lage zum Oktober 2016 neu erstellt.
- 250 Großpflanzen aus dem Außenbereich wurden in Vorbereitung der Baustelle durch den Botanischen Garten und mit Unterstützung bei 45 Bäumen durch Fachfirmen im Winter 2016/17 in andere Gartenbereiche verpflanzt.
- Ein Baustellen-Verkehrsplan wurde im Frühjahr 2017 erstellt und wird den Erfordernissen gemäß aktualisiert.
- Die erforderliche Verlagerung der Betriebsgaragen wurde im Juni 2017 durch einen Neubau der Garagen an anderer Stelle umgesetzt
- Die Erweiterung eines vorhandenen Technik-/ Pumpenhauses zugunsten des Anschlusses der zu bauenden Orangerie an TGA und Zisterne sowie zur Verlagerung der Osmose-Anlage läuft derzeit.
- Notwendige Suchschachtungen nach Wurzeln der Naturdenkmäler und Großbäume für die Errichtung der Baustraße und Gebäude wurden durchgeführt und die Planungen angepasst, um eine Schädigung auszuschließen.
Vorbereitende Maßnahmen zu notwendigen Arbeiten zur Erhaltung des Bestandes wie Umverlegungen bzw. Umschlüsse von Grundleitungen sind in Planung bzw. in Arbeit.
- Die notwendige Verlegung der Fernwärmetrasse (entlang Eingang Amsterdamer Str.) durch die RheinEnergie wird im Juli fertig gestellt. Der Rückbau der alten Fernwärme-Leitungen muss im Anschluss noch erfolgen.
- Es haben parallel zu den Planungsarbeiten erforderliche umfangreiche Abstimmungen mit weiteren Beteiligten wie z.B. Denkmalpflege, Gesundheitsamt, Bauaufsicht, Feuerwehr, Amt für Straßen und Verkehrstechnik etc. stattgefunden.
- Die Leistungsverzeichnisse für den Abbruch des alten Schaugewächshauses und die erforderliche Baustelleneinrichtung sind submittiert.

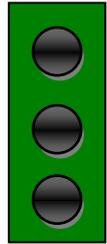
Qualität:

Die Überarbeitung der Planung erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Nutzer, allen beteiligten Planern sowie der PL/PS mit dem Ziel, die Attraktivität des Neubaus trotz der erforderlichen Einschnitte zur Einhaltung des gesetzten Kostenrahmens zu erhalten. Im Rahmen der Bestandserhaltung und –verbesserung soll parallel zum Neubauprojekt eine rollstuhlgerechte Ertüchtigung des Subtropenhauses erfolgen – so dass dieses im Zusammenhang mit dem neuen Schaugewächshaus und der zwischenliegenden Orangerie auch für Rollstuhlfahrer zugänglich ist.

Kosten:

Gemäß Ratsbeschluss vom Juni 2015 belaufen sich die Kosten auf 11.366.400 Euro brutto. Der Rat hat im Weiteren beschlossen, die Planungskosten der Architekten als Schenkung des „Freundeskreises Botanischer Garten Köln e.V.“ in Höhe von insgesamt 380.000 Euro brutto anzunehmen.

Das Kostenziel der Ratsvorlage soll trotz der bestehenden Herausforderungen unbedingt eingehalten werden. Dabei wird die Nutzbarkeit und Attraktivität im Rahmen dieser Zielsetzung genau betrachtet. Nach Vorlage der fertiggestellten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beim Rechnungsprüfungsamt wird hierüber erneut berichtet.

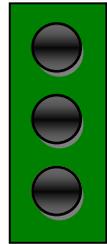


Termine:

Mit der fortgeschrittenen Überarbeitung der Leistungsphase 3 wurde die Terminplanung fortgeschrieben, diese steht jedoch noch unter dem Vorbehalt der Freigabe der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt.

Die **Baustelleneinrichtung** mit Bauzaun und Baustraße (zunächst für den Abbruch) ist für September 2017 geplant. Danach wird der Garteneingang „Amsterdamer Str.“ sowie der unmittelbare Bereich um die alten Schauhäuser bis zum Abschluss der Baumaßnahme für die Besucher gesperrt.

Der Abriss des alten Schaugewächshauses soll von Dezember 2017 bis März 2018 erfolgen. Der Antrag zur Genehmigung des Abbruchs ist in Vorbereitung. In zeitlicher Abstimmung mit der Freigabe der Kostenberechnung durch das Rechnungsprüfungsamt soll Baubeginn für den Rohbau im Sommer 2018 sein. Der Bauantrag für den Neubau wird parallel vorbereitet.



Beschlüsse:

Ratsbeschluss vom 23.06.2016 (DS-Nr. 0912/2015)

Der Rat beschließt, die Planungskosten der Architekten zum Ersatzneubau Schaugewächshaus Botanischer Garten als Schenkung des „Freundeskreises Botanischer Garten e.V.“ in Höhe von 380.000 Euro brutto anzunehmen.

Gleichzeitig genehmigt der Rat den aktualisierten Entwurf und die Kostenberechnung für den Ersatzneubau des Schaugewächshauses einschl. des Moduls der Orangerie mit Gesamtkosten von 11.366.400 Euro brutto und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung und Baudurchführung. Die Orangerie stellt die geschlossene Verbindung des Ersatzneubaus zum Bestand Subtropenhaus dar und ermöglicht durch eine vergrößerte Ausstellungsfläche eine größere Attraktivität, mit der auch höhere Eintrittszahlen und – entgelte erzielt werden können. Ferner entfällt die in naher Zukunft notwendige Ertüchtigung des Verbindungsganges zwischen Schauhaus und Subtropenhaus. Sollte nach Vorliegen der endgültigen Kostenberechnung, die dem RPA vorzulegen ist, der vorgenannte Kostenrahmen überschritten werden, so ist die Angelegenheit dem Rat erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Beschluss zum Antrag AN/0691/2017 (Umwelt und Grün 04.05.2017)

Durch den Beschluss des AUG vom 04.05.17 soll der Eintritt in die neuen Schaugewächshäuser weiterhin kostenlos bleiben.

Beauftragungen:

Architektur: Königs Architekten, Köln

Projektsteuerung: Arcadis, Köln (seit 11/2016)

TGA: CSZ, Berlin (seit 07/2016)

Landschaftsplanung: RMP Lenzen, Bonn

Statik: ABP Assmann, Dortmund

Bauphysik: ISRW Klapdor, Düsseldorf

Brandschutz: Prüfkollegiumbau, Köln

SiGeKo: AGB Müller, Köln

Besonderheiten:

Notwendigkeit der Verlagerung und des Erhalts der sehr wertvollen Pflanzenkollektionen. Sehr begrenztes Baufeld. Beachtung der jahreszeitlichen Beschränkungen bei den Pflanzarbeiten (Tropen-/Wüstenpflanzen). Strikte Beachtung des Artenschutzes. Einschränkungen durch laufenden Betrieb des Botanischen Gartens und des Betriebshofes. Auflagen des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes (z.B. Erhaltung des Naturdenkmals Libanonzeder im Baufeld; Schutz aller Großbäume im/um das Baufeld). Umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit wegen besonderem Interesse der Besucher und Medien.