

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Planungsbeschluss für Projekte im Botanischen Garten, Amsterdamer Straße 34, 50735 Köln - Sanierung des Subtropenhauses****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Umwelt und Grün	27.06.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	01.07.2019
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	04.07.2019
Finanzausschuss	08.07.2019
Rat	09.07.2019

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung zur Sanierung des Subtropenhauses. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

Die geschätzten Planungskosten bis inklusive Leistungsphase 3 nach der HOAI in Höhe von circa 270.000 Euro brutto werden aus dem Flächenverrechnungspreis für Grünobjekte generiert, der nach Abschluss der Maßnahme als Mietaufwand im Teilergebnisplan 1301 – Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Der Planungszeitraum wird genutzt, um eine belastbare Vorstellung der voraussichtlichen Baukosten und des vollständigen Umfanges aller notwendigen Bauleistungen auf dem Grundstück zu erlangen.

**Alternative:**

Der Rat der Stadt Köln verzichtet darauf, die Planungen für die Sanierung des Subtropenhauses im Rahmen des Neubaus der Schaugewächshäuser auszulösen. Stattdessen werden kurzfristig nur die zwingend erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (Korrosionsbeschichtung am Tragwerk, Fluchtwegbeschilderung et cetera) durchgeführt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>270.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

Das im Jahr 1964 erbaute Subtropenhaus ist ein freistehendes Schaugewächshaus zur Ausstellung der subtropischen Flora.

Es steht mit seiner international ausgezeichneten Kamelien-Ausstellung in den Wintermonaten mit circa 80.000 Besuchern stark im Öffentlichkeitsinteresse. Zudem locken ganzjährig subtropische Besonderheiten wie Baumfarne sowie im Sommer Fuchsien das Publikum an.

Im Rahmen des Neubaus des Schaugewächshauses und der Orangerie ist das Subtropenhaus als Teil eines Gebäudeensembles zu sehen, so dass geplant ist, das Subtropenhaus über eine gläserne Orangerie mit dem neuen Schauhauskomplex zu einer Einheit zu verbinden. Eine vollständige Vorplanung zur Fortführung des barrierefreien Weges, hier die Herstellung einer rollstuhlgerechten Wegeführung durch das Subtropenhaus, liegt bereits vor.

Bei Begehungen durch internes Fachpersonal sowie Überprüfungen durch externe Fachleute wurde ein starker Instandhaltungsrückstau festgestellt. Besonders die Elemente der Gebäudehülle sowie die technische Ausstattung sind marode und nicht zuletzt zugunsten einer positiveren Energiebilanz zu erneuern.

Im Rahmen einer Tragwerksanalyse durch einen Baustatiker wurde aber auch festgestellt, dass das Tragwerk des Subtropenhauses -bis auf untenstehend aufgeführte erforderliche Instandsetzungsmaßnahme- in einem sehr guten Zustand ist. Aufgrund der guten Tragwerksubstanz ist eine Sanierung des Instandhaltungsrückstaus wirtschaftlich.

Aus technischer Sicht sind nachfolgende Maßnahmen zur baulichen Ertüchtigung zwingend erforderlich und sollten zur Herbeiführung einer verlängerten Nutzungsdauer kurz- bis mittelfristig durchgeführt werden:

- **Tragwerk, Erneuerung der Korrosionsbeschichtung**

Bei einer Überprüfung des Tragwerks durch einen Baustatiker wurde festgestellt, dass die Korrosionsbeschichtung der Stahlfußpunkte des Tragwerks zur Gewährleistung der

Standfestigkeit innerhalb von 2 Jahren zu erneuern ist.

- **Erneuerung der Gebäudehülle, Verglasung Dach und Fassade sowie Wartungsstege**

Die Verglasungen müssen erneuert werden, da es aktuell über die maroden Fugen ins Gebäude regnet. Die Scheiben sind nicht mehr in den Halterungen gesichert und verrutschen regelmäßig. Sollte keine Sanierung innerhalb der nächsten 5 Jahre stattfinden, ist ein sicherer Betrieb intern aber auch Publikumsverkehr nicht mehr möglich. Dies wird Absperrungen / Teilsperren zur Folge haben. Es ist von einer Asbestbelastung des Fugenkitts auszugehen, was einen schadstoffgerechten Austausch verlangt.

Die Wartungsstege am Dach des Subtropenhauses erfüllen nicht die Arbeitssicherheitsvorschriften, so dass diese ebenfalls im Gesamtkontext neu geplant und ausgetauscht werden müssen.

- **Ein zweiter Rettungsweg in Richtung Kompostplatz muss errichtet werden**

Die Beleuchtung und Fluchtwegbeschilderung muss auf die neue Wegeführung angepasst werden. Die gesetzlichen Vorgaben sehen einen zweiten Rettungsweg und eine rollstuhlgerechte Wegeführung vor.

- **Erneuerung der First-, Giebel- und Seitenlüftungsmotoren und Antriebe der Lüftungsklappen**

Bei der letzten Prüfung / Wartung wurde festgestellt, dass die elektrischen Antriebe und Lüftungsmotoren veraltet sind und erneuert werden müssen.

- **Erneuerung der Heizung**

Bei der letzten Prüfung / Wartung wurde festgestellt, dass die Heizung marode und zu erneuern ist. Die bestehende Anlage kann die notwendige Heizleistung nicht mehr erzeugen.

- **Erneuerung der Elektrozuleitungen**

Bei der letzten Prüfung/ Wartung wurde festgestellt, dass die Elektroversorgung nur unzureichend ist und erneuert werden muss.

Als Ergebnis der Überprüfung eines Baustatikers wurde -mit Ausnahme der zu erneuernden Korrosionsbeschichtung an den Fußpunkten- ein sehr guter Zustand des Tragwerks festgestellt, so dass hier keine Einwände bestehen.

Aktuell werden das Schaugewächshaus, die Orangerie und das Victoria-Becken im Botanischen Garten erneuert. Zudem wird die "Fortführung des barrierefreien Weges auch durch das angrenzende Subtropenhaus" geplant.

Die Instandhaltungsmaßnahmen sollen die Gesamtnutzungsdauer des Subtropenhauses verlängern. Zur Bestandsoptimierung sollte im Anschluss an den Neubau des Schaugewächshauses auch das Subtropenhaus saniert werden.

Die notwendigen Planungsmittel betragen 270.000 Euro brutto.

Die Tropenhäuser wurden zum 01.01.2000 insgesamt mit 53.084 Euro bewertet.

Der Restbuchwert der Tropenhäuser beträgt zum 31.07.2018 nur noch 3.761 Euro.