

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49, 50996 Köln - Weiterplanungsbeschluss

Beschlussorgan

Ausschuss für Umwelt und Grün Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft

Gremium	Datum
Ausschuss für Umwelt und Grün	27.08.2020
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2020

Beschluss:

Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft beziehungsweise der Ausschuss für Umwelt und Grün genehmigt den Entwurf und die Kostenschätzung für die **Generalinstandsetzung** (Variante B) des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49 in 50996 Köln mit Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI in Höhe von rund 200.000 Euro brutto, stellt den Bedarf fest und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 65.000 Euro, die voraussichtlich ab Haushaltsjahr 2024 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan (TEP) 1301 – Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen - des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen für die bauliche Ertüchtigung von Finkens Garten innerhalb der Budgetvorgaben finanziert wird.

Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Alternative (Variante A):

Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft beziehungsweise der Ausschuss Umwelt und Grün genehmigt den Entwurf und die Kostenschätzung für die **Sanierung** (Variante A) des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49 in 50996 Köln mit Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI in Höhe von rund 195.000 Euro brutto, stellt den Bedarf fest und beauftragt die Verwaltung mit Planung.

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 65.000 Euro, die voraussichtlich ab Haushaltsjahr 2024 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan (TEP) 1301 – Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen - des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen für die bauliche Ertüchtigung von Finkens Garten innerhalb der Budgetvorgaben finanziert wird.

Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	rund 200.000 Euro	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2024

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc. (Miete, Reinigungs- und Nebenkosten)	rund <u>65.000</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz **Nein** **Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)**

Geringerer Heizungsenergiebedarf durch Wärmedämmung.

 Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung:****Zustands- und Maßnahmenbeschreibung**

Finkens Garten ist seit 1975 eine städtische Gartenanlage, die der Umweltbildung dient.

Unterschiedliche Biotop-Typen und Themenfelder können hier mit allen Sinnen entdeckt und erfahren werden.

Die Anlage wird als Naturerlebnispark naturverbunden bewirtschaftet und bringt insbesondere Kindergartenkindern und benachteiligten Kindern und Jugendlichen die Natur ein Stück näher. Seit 1991 ist Finkens Garten als Teil des Landschaftsschutzgebietes L 19 „Friedenswald, Forstbotanischer Garten und Grünverbindungen um Hahnwald“ ausgewiesen.

Das Gebäudeensemble im Finkens Garten besteht aus dem Haupthaus mit Anbau, dem angrenzenden neueren Gewächshaus, dem Gehilfenhaus und dem ehemaligen Packschuppen mit Veranstaltungs- und Unterrichtsraum sowie Büros.

Der NABU Köln, unter anderem mit der Biologischen Station Leverkusen-Köln, das Kolping Bildungswerk, sowie der Kölner Imkerverein sind vor Ort aktiv.

Durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen in enger Zusammenarbeit mit dem Förderverein Finkens Garten wird der Garten geleitet und unterhalten.

Als ein wesentlicher Baustein des gesamtstädtischen Umweltbildungskonzeptes und als einzigartige umweltpädagogische Einrichtung sind die vorhandenen Einrichtungen des Gartens zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In den vergangenen Jahren wurden das Gehilfenhaus sowie der Packschuppen baulich ertüchtigt und in die Versorgungsleitungen zum Haupthaus investiert.

Trotz dieser Investitionen verfällt das Haupthaus stetig. Insbesondere die Versorgungsleitungen (Elektro-Heizung-Abwasser-Wasser) sind marode.

Die Sanierung der haustechnischen Anlagen sowie der Bausubstanz ist für einen sicheren und geeigneten Betrieb und die Weiternutzung des Gebäudes notwendig.

Hierzu wurden bereits zwei unterschiedliche Maßnahmenvarianten inklusive dazugehöriger Kostenschätzung erarbeitet.

Dabei wurden alle Maßnahmen berücksichtigt, welche zum Betrieb des Gebäudes und zur Erhaltung der Bausubstanz erforderlich sind.

Hierzu zählen insbesondere:

- > die Erneuerung der Versorgungsleitungen
- > die Erneuerung der Fenster
- > die Dämmung des Daches sowie Dämmung der obersten Geschossdecke und der Fensterlaibungen
- > Wärmedämmung des Anbaus mit Dach, Fassade und Decke zum Keller
- > Feuchtesanierung des Kellers

Zudem wurde das bestehende Raumkonzept dem aktuellen Bedarf an Arbeits-, Büro- und Lagerflächen sowie dem Bedarf eines Wohnbereiches angepasst.

Nachfolgend aufgeführte Nutzungsbereiche sind nach der Sanierung des Haupthauses vorgesehen:

- EG: Küche für Veranstaltungen, Raum für den Imkerbund (Lagerraum und Raum, um Honig zu schleudern), Pausen- & Lagerräume
- OG: Wintergarten, Windfang, Empfang, Büros für das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, den Förderverein Finkens Garten, die NABU Biologische Station Leverkusen/Köln. Der Wintergarten und gegebenenfalls der angrenzende Büroraum sollen als multifunktionaler Besprechungsraum der Einrichtung zur Verfügung stehen, um hier Kleingruppen empfangen zu können (Nutzungsänderungsantrag erforderlich).
- DG: Wohnung für die Verwalterin
- Speicher: Abstellfläche

Nutzung des Gebäudes, Gefährdungspotenzial und Erhalt des Gebäudes

Das Haupthaus wurde bis circa 2012 als Wohnung des ehemaligen Verwalters genutzt.

Aufgrund baulicher Mängel insbesondere der Elektrotechnik wird derzeit nur der spätere Anbau aus dem Jahr 1958 im Erdgeschoss als Werkstatt und ein Raum im 1. Obergeschoss als Büro der Gärtnermeisterin genutzt.

Gravierende Mängel, insbesondere bei der Elektrotechnik, stellen ein großes Gefährdungspotenzial dar. Der vorhandene elektrische Hausanschluss ist mit den geplanten Anschlusswerten ausgereizt und Instandhaltungspotenziale sind vollständig ausgeschöpft.

Erhalt und Sanierung des Haupthauses im Zusammenspiel mit einer Umnutzung bedeutet, vorhandene Ressourcen zu nutzen. Das bestehende Gebäude wird belebt und weiterentwickelt. Die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Sanierung veranschaulichen, wie zukunftssträchtig das bestehende Gebäude belebt werden kann.

Andernfalls wäre die Einrichtung erst einmal zu schließen, da sie die Anforderung für einen sicheren Betrieb nicht erfüllt.

In diesem Falle könnten die Aufgaben und Dienstleistungen des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen, des Fördervereins mit der Verwalterin, der Ehrenamtlerinnen und Ehrenamtler und der NABU Biologische Station Leverkusen/Köln nicht mehr wahrgenommen werden. Der Naturerlebnispark mit Gewächshaus könnte nicht mehr betrieben werden.

Historie zu bisher erbrachten Planungsleistungen

- > Zustandserfassung durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
- > In 2015 Beauftragung eines externen Architekten und von Fachplanern
- > Leistungsphasen 1 bis 2 (LP1 – LP2) vollständig erarbeitet und Kostenberechnung (KB) auf Raumbuchbasis erstellt
- > Kostenschätzung (KS) und Kostenberechnung (KB) in 2018 für beide Planungsvarianten (Sanierung oder Generalinstandsetzung) überarbeitet, dabei Leistungen ergänzt und die Kosten gemäß Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) angepasst
- > KS in 2019 gemäß BKl angepasst

Variantenbeschreibung und Empfehlung für eine Variante

Die erarbeiteten Maßnahmenvarianten unterscheiden sich in:

- Variante A: Sanierung (Bestands- und Werterhaltung nach minimalen Anforderungen), Kosten rund 753.000 Euro brutto [KG 300-500]
Gesamtkosten inklusive Planung rund 947.000 Euro brutto
- Variante B: Generalinstandsetzung, Kosten rund 889.000 Euro brutto [KG 300-500]
Gesamtkosten inklusive Planung rund 1.089.000 Euro brutto

Die Nutzung ist bei beiden Varianten A und B gleich.

Die Varianten unterscheiden sich darin, dass bei der Variante A die Außenwände nicht gedämmt werden und der Dämmwert der Fenster geringer bleibt.

Die geringe Kostendifferenz beider Lösungen ist dem Umstand geschuldet, dass die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) in beiden Varianten komplett zu erneuern ist und hier keine Einsparmöglichkeiten bestehen.

Wegen der besseren Auswirkungen auf den Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt die Verwaltung Variante B.

Finanzierung

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach einer aktuellen und vorläufigen Kostenannahme auf rund 200.000 Euro brutto.

Die bisherigen Planungskosten in Höhe von rund 74.000 Euro brutto sind in diesem Betrag enthalten.

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 65.000 Euro, die voraussichtlich ab Haushaltsjahr 2024 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan (TEP) 1301 – Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen - des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen für die bauliche Ertüchtigung von Finkens Garten innerhalb der Budgetvorgaben finanziert wird.

Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Aufgrund der maroden Versorgungsleitungen (Elektro-, Heizung-, Abwasser- und Wasserversorgung) des Haupthauses auf Finkens Garten ist die Baumaßnahme erforderlich. Anderenfalls müsste der Betrieb des Hauses gegebenenfalls eingestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 0 - Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 - Öffentlichkeitsbeteiligung (nur UmweltA)
- Anlage 1 - Baubeschreibung
- Anlage 2a – Kostenschätzung nach DIN neu
- Anlage 2b - Kostenschätzung nach DIN
- Anlage 2c - Kostenschätzung nach DIN
- Anlage 3 - Erläuterung der Varianten Sanierung und Generalinstandsetzung
- Anlage 4 - Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes