

## **Einbindung von 14 / Vorlage zur Maßnahmenentscheidung Prüfung der Kostenschätzung als Grundlage für einen Ratsbeschluss**

### **Einleitung, Zustands- und Maßnahmenbeschreibung**

Finkens Garten ist seit 1975 eine städtische Gartenanlage, die seit 1991 als Teil des Landschaftsschutzgebietes L 19 „Friedenswald, Forstbotanischer Garten und Grünverbindungen um Hahnwald“ bewirtschaftet wird.

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/Jugendlichen die Natur ein Stück näher.

Das Gebäudeensemble im Finkens Garten besteht aus dem Haupthaus mit Anbau, dem angrenzenden Gewächshaus neueren Datums, 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.

Als umweltpädagogische Einrichtung und mit dem Hintergrund der Bildung eines Umweltbildungszentrums sind die vorhandenen Ressourcen entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplans zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Während das Gehilfenhaus sowie der Packschuppen in den vergangenen Jahren bereits baulich ertüchtigt wurden, 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 die 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 diverse Nutzer (Nutzungsänderungsantrag erforderlich), insbesondere den Naturschutzbund (NABU). Der Wintergarten und ggf. der angrenzende Büroraum sollen als multifunktionaler Besprechungsraum der Einrichtung zur Verfügung stehen, um hier Kleingruppen empfangen zu können.

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 EG als Werkstatt und ein Raum im 1. OG 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 oben 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 Fördervereins mit der Verwalterin, der Ehrenamtler und des NaBu nicht mehr wahrgenommen werden.

Die Führungen und Veranstaltungen für Kinder auf dem Gelände wären einzustellen.

Der Naturerlebnispark mit Gewächshaus könnte nicht mehr betrieben werden.

### **Historie zu bisher erbrachten Planungsleistungen**

- > Zustandserfassung durch GW
- > In 2015 Beauftragung eines externen Architekten und Fachplanern
- > LP1 – LP2 vollständig erarbeitet, zzgl. KB auf Raumbuchbasis erstellt
- > KS/KB in 2018 für beide Planungsvarianten (Sanierung oder Generalinstandsetzung) überarbeitet, dabei Leistungen ergänzt und die Kosten gemäß BKI angepasst
- > KS in 2019 gemäß BKI 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 TGA in beiden Varianten komplett zu erneuern ist und hier keine Einsparmöglichkeiten bestehen.

Um die Umweltaspekte zu wahren empfiehlt 261-24 Variante B.

## **Anlagen:**

- > Planungsauftrag von 67
- > Pläne aus LP 2
- > Gesamtkostenermittlung 261/24
- > Ordner mit den Ausführungsvarianten