

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Herrichtung der Orangerie, Volksgartenstraße 25, 50677 Köln  
Mitteilung der Ergebnisse der Kostenschätzung**

### Beschlussorgan

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Kunst und Kultur	06.12.2011
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.12.2011
Finanzausschuss	19.12.2011
Rat	20.12.2011

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Ergebnisse der Kostenschätzung über die Herrichtung der Orangerie, Volksgartenstr. 25, 50677 Köln, einschl. der angrenzenden Lünette 3 und der Außenanlagen zur Kenntnis.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

---

**Begründung**

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.“

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 finanzwirtschaftlichen Auswirkungen bei der Lösung der Stellplatzfrage.

Zur Vermeidung von weiteren Kosten verwendet die Kulturverwaltung das vorhandene Datenmaterial. Insofern stellen die nachstehenden Summen lediglich einen Anhalt dar. Vor einer Umsetzung von Maßnahmen ist 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 €
Kosten Denkmalschutzmaßnahmen für Pulvermagazin	79.480,00 €
17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	44.071,65 €
20% Unvorhergesehenes	60.663,33 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektbetreuung	40.037,80 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>69.156,20 €</u>
<b>Summe</b>	<b>473.173,97 €</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 €
17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	24.304,90 €
20% Unvorhergesehenes	33.454,98 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektsteuerung	22.080,29 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>38.138,68 €</u>
<b>Summe</b>	<b>260.948,84 €</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 Nebenkostenpau- schale) 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 Getränkeausschanks sind

Übrige Herrichtungskosten (insbesondere Innenausbau, theaterspezifische Herrichtung u. ä.)	502.261,00 €
--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

17% Baunebenkosten ( gem. Architektenberechnung)	85.384,37 €
20% Unvorhergesehenes	117.529,07 €
Honorar Gebäudewirtschaft für Projektbetreuung	77.569,19 €
19 % Mehrwertsteuer (ohne Honorar Gebäudewirtschaft)	<u>133.983,14 €</u>
<b>Summe</b>	<b>916.726,78 €</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 auf ca. 210.000 € brutto geschätzt.

Für die Herrichtung und Bepflanzung der Außenanlagen werden zusätzlich einmalig ca. 116.000 € brutto kalkuliert.

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.