

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierungskonzept, Nutzungskonzept und Betreiberkonzept für das Umweltbildungszentrum Gut Leidenhausen - Planungsbeschluss

Beschlussorgan

Ausschuss Klima, Umwelt und Grün

Gremium	Datum
Ausschuss Klima, Umwelt und Grün	02.09.2021
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	06.09.2021
Finanzausschuss	13.09.2021
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.11.2021

Beschluss:

1. Der Ausschuss Klima, Umwelt und Grün beschließt – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft - das **Sanierungskonzept** für das Gut Leidenhausen. Er fordert die Verwaltung auf, die Planung der erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen unverzüglich durchzuführen. Für die Planung entstehen Kosten in Höhe von 415.000 Euro, die im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft vorfinanziert werden.

2. Der Ausschuss Klima, Umwelt und Grün stimmt dem vorgelegten Entwurf für ein ganzheitliches **Nutzungskonzept** für das Hofgut als Umweltbildungszentrum Köln und der vorgeschlagenen Priorisierung zu. Die Verwaltung wird aufgefordert, die Kosten einer Umsetzung des Konzeptes unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung zu ermitteln.

Sobald die Kostenermittlung erfolgt ist, wird der Ausschuss erneut beteiligt.

Die Verwaltung wird aufgefordert, die noch für Teile des Komplexes bestehenden privaten Mietverhältnisse zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen, damit das neue Nutzungskonzept umgesetzt werden kann.

3. Der Ausschuss Klima, Umwelt und Grün befürwortet, dass das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen sämtliche Gebäudeflächen entsprechend dem vorgelegten **Betreiberkonzept** von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln anmietet.

Die Gebäudewirtschaft führt die Aufgaben der Betreiberverantwortung und der Instandhaltung sowie Sanierung weiter aus. Die Kosten werden im Rahmen der Miete mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln anhand des Flächenverrechnungspreises verrechnet und sind im Teilergebnisplan 1301 Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen zu berücksichtigen. Die Anmietung erfolgt sukzessive nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten in den einzelnen Gebäudeteilen.

Nutzerwünsche können als Service zusätzlich beauftragt werden.

Das zuständige Dezernat (derzeit Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft) wird im Rahmen des Haushaltsplan-Aufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen. Konkret sind Umschichtungen innerhalb des zuständigen Amtes vorgesehen.

A

Folgende Maßnahmen werden bereits geplant und voraussichtlich bis 2024 umgesetzt:

- **Dachsanierung**: Das Projekt Dachsanierung ist derzeit in Leistungsphase (LPH) 3. Der Baubeginn ist in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege und unterer Beachtung des Artenschutzes zum Sommer 2022 geplant. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme soll im Jahr 2024 erfolgen. Die Arbeiten erfolgen in getrennten Bauabschnitten.
 - Die **Elektroinstallation** zu den einzelnen Bauteilen (neue Erschließung) wird überarbeitet beziehungsweise ertüchtigt. Die Gesamtfertigstellung dieser Maßnahme wird Ende 2024 erfolgen.
 - Eine neue **Löschwasser- und Trinkwasserversorgung** ist geplant und wird in enger Abstimmung mit der RheinEnergie GmbH sowie der Feuerwehr der Stadt Köln geplant und hergestellt. Die Gesamtfertigstellung dieser Maßnahme wird Ende 2024 erfolgen.
 - Der **Anschluss** von Gut Leidenhausen **an das Breitband-/Glasfasernetz** muss weiter untersucht werden. Eine grobe Kostenkalkulation liegt vor.
- Die aufgeführten Sanierungsmaßnahmen werden mit den unter B und C genannten Maßnahmen abgestimmt.

B

- Es müssen umfangreiche **Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse** geplant und umgesetzt werden. Dies umfasst unter anderem die Planung von eventuellen **Pumpstationen** und **Entsiegelungsflächen** zur Vermeidung von Überflutungen.
- Die **Fassaden** werden im Rahmen der einzelnen Bauabschnitte mit berücksichtigt.

C

- **Erweiterung der Waldschule im Haus des Waldes** (Beschluss-Nummer 3043/2018/1; Beschluss-Nummer 3522/2019: Entfall der Dachgaube): Der Bauantrag zur Erweiterung der Waldschule liegt zur Zeit zur Genehmigung bei der Bauaufsicht. Der Baubeginn wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 erfolgen und im Sommer 2023 ist die Fertigstellung geplant.
- **Umweltbildungszentrum** (Beschluss-Nummer 2304/2017): Der Rat der Stadt Köln hat das Gesamtkonzept zur Entwicklung von Gut Leidenhausen zum Umweltbildungszentrum beschlossen. Die aufgeführten Sanierungsmaßnahmen werden unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte (Artenschutz, gebäudebezogene Nisthilfen und so weiter) und in enger Abstimmung mit den Mieter*innen/Nutzer*innen durchgeführt.

2. Nutzungskonzept

Gut Leidenhausen war bis 1964 ein großer Bauernhof. Der heutige Gebäudekomplex erhielt seine Gestalt im Wesentlichen in der Zeit der Freiherrn von Hatzfeld im 16. / 17. Jahrhundert, der Freiherren von Weichs und der Grafen von Mirbach-Harff im 18. / 19. Jahrhundert.

Das Gelände wurde in den 1970er Jahren zu einem Erholungsschwerpunkt ausgebaut. Als besondere Anziehungspunkte entstanden ein Wildgatter für Rotwild und Wildschweine und eine Station zur Pflege verletzter Greifvögel und Eulen.

1982 wurde im östlichen Scheunentrakt das Naturmuseum "Haus des Waldes" eingerichtet, dessen museumspädagogischen Raum die Waldschule der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald nutzt.

1984 wurde die Waldschule Köln durch die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Köln e.V. gegründet. Das Hofgut Leidenhausen und die angrenzenden Flächen befinden sich seit 1963 im Eigentum der Stadt Köln. Die Gebäude werden von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln verwaltet, die Freiflächen vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen.

Die Gebäudeteile des Hofguts werden von den verschiedensten Vereinen und Institutionen in unterschiedlicher Weise genutzt. Teilbereiche werden für privates Wohnen genutzt (siehe Skizze unten). Räume, die auch für Veranstaltungen genutzt werden können, befinden sich im Haus des Waldes, im Portal und im Gebäudeteil der Kölner Jägerschaft. Darüber hinaus stehen mit dem Seminarraum des NABU und im Haus des Waldes auch kleinere Seminarräume zur Verfügung.

Das Hauptgebäude (Herrenhaus), die große Scheune sowie verschiedene Lagerräume werden durch die städtische Forstverwaltung genutzt.

Mit der Eröffnung des Heideportals konnte ein Bistro/Café eingerichtet werden, das wesentlich zur Attraktivitätssteigerung beigetragen hat. Die Betreiber führen nicht nur das Bistro/Café, sondern sie bieten darüber hinaus auch Cateringleistungen für Veranstaltungen an. Seit 2018 ist das Gut Leiden-

hausen Umweltbildungszentrum der Stadt Köln.

Räumlichkeiten im Umweltbildungszentrum Köln auf Gut Leidenhausen werden von folgenden Vereinen und Institutionen genutzt:

1

Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Forstverwaltung

Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen unterhält einen Teil des rechtsrheinischen Betriebshofes der Forstverwaltung auf Gut Leidenhausen. Darüber hinaus bewohnt der Leiter der Forstverwaltung eine Dienstwohnung.

2

Freundeskreis Haus des Waldes e.V.

Der Verein betreibt das 1982 gegründete Naturmuseum "Haus des Waldes". Eine Dauerausstellung informiert über die Bedeutung und Entwicklung des Waldes in Köln. Sonderausstellungen, Vorträge, Seminare und Veranstaltungen rund um das Thema Wald ergänzen das Angebot.

3

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Köln e.V.

Der Verein setzt sich für den Erhalt und die Mehrung des Waldes ein. Er fördert das Interesse und das Wissen der Bevölkerung am und über den Wald, seine Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er betreibt die Waldschule Köln, die Greifvogelschutzstation Köln und das Obst-Arboretum.

4

Heideportal Gut Leidenhausen e.V.

Das Heideportal Gut Leidenhausen ist eines von vier Portalen, die im Rahmen der Regionale 2010 im Bereich Wahner Heide / Königsforst gegründet wurden. Das Informationszentrum bietet umfassende Informationen über die Naturschutzgebiete Wahner Heide / Königsforst.

Träger des Portals ist ein Verein, in dem die Vereine auf Gut Leidenhausen, der Flughafen Köln Bonn, die Stadt Köln – Amt für Landschaftspflege und Grünflächen und der Kölner Eifelverein zusammengeführt sind. Im Heideportal ist die Geschäftsführung des Umweltbildungszentrums angesiedelt.

5

Café

Das Café bietet für die Erholungssuchenden Erfrischungen an und stellt Cateringleistungen für Veranstaltungen.

6

Kölner Jägerschaft e.V.

Die Kölner Jägerschaft e.V. repräsentiert mit mehr als 1.000 Mitgliedern den Großteil der im Kölner Stadtgebiet ansässigen Jäger*innen und vertritt ihre Interessen. Daneben bietet sie Jäger*innen, Bürger*innen und auch Kindern interessante Angebote von jagdlicher Aus- und Weiterbildung bis hin zu allgemeiner Umweltbildung in der "Rollenden Waldschule".

7

Bienenzuchtverein Köln Porz e.V.

Der Bienenzuchtverein engagiert sich in Umweltthemen, bietet Imkerpatenschaften, Führungen und vieles mehr an. Der Verein zählt rund 150 Mitglieder im Alter zwischen 11 und 86 Jahren. Die Imker*innen betreuen rund 500 Bienenvölker. Diese stehen in der Wahner Heide, in Kleingartenanlagen, im städtischen Wald, in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen oder in privaten Gärten.

8

NABU-Stadtverband Köln

Der NABU-Stadtverband Köln hat auf Gut Leidenhausen im NABU-Seminarraum ein umweltpädagogisches Büro eingerichtet. Von hier aus will der NABU bei Walderlebnisspaziergängen, Forscheraufträgen oder Aktionen für die Natur und deren Schutz Interesse wecken, Erlebnisse ermöglichen und Aktivitäten initiieren.

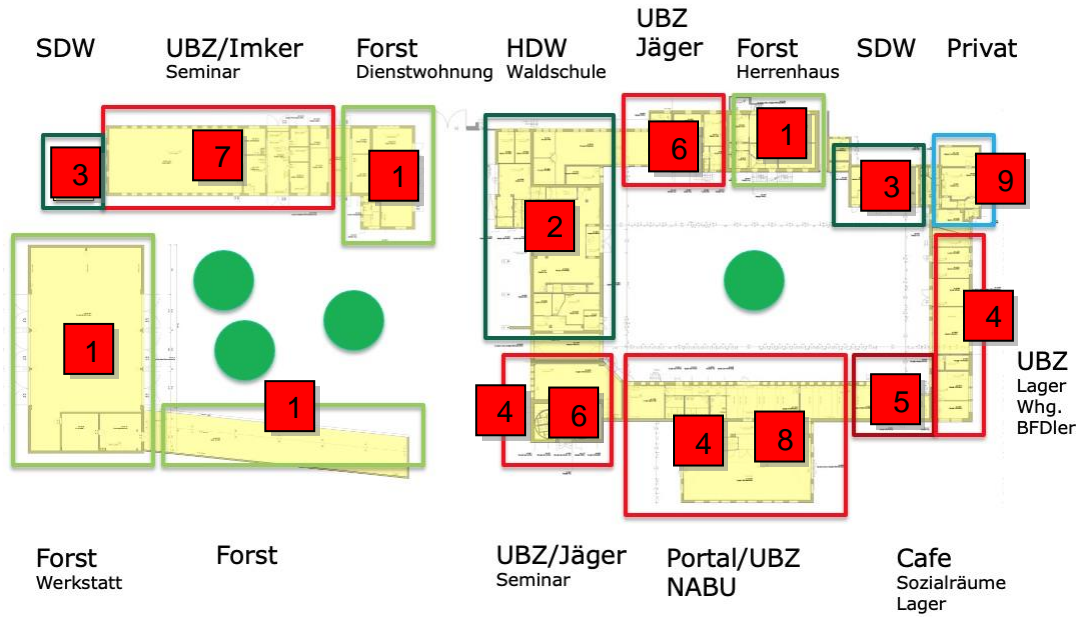
Private

Darüber hinaus gibt es zwei Mietverhältnisse mit privaten Wohnungsmieter*innen. Wenn diese Mietverhältnisse innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen gekündigt würden, könnten die Flächen ebenfalls für das Umweltbildungszentrum Köln genutzt werden.

Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden, unter Beteiligung aller handelnden Akteure vor Ort, die Bedarfe der jeweiligen Vereine / Institutionen ermittelt und in einer Übersicht dargestellt. Als zurzeit mindergenutzte Gebäude oder Gebäudeteile wurden der sogenannte Schweinestall, das Nebengebäude Herrenhaus, die Remise und der ehemalige privat genutzte Wohnbereich identifiziert.

In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wie sich die aufgeführten Bedarfe auf die Gebäudeteile verteilen.

Übersichtsskizze / Beabsichtigtes Nutzungskonzept



	Institution/Verein	Bedarf	Nutzungskonzept (Entwurf, finale Version wird im Rahmen der Planung erstellt)
1	Stadt Köln / Forst	wie Bestand: Büro Dienstwohnung Maschinenhalle Werkstatt Lager	neu: Verlagerung der Werkstatt in Maschinenhalle neu: Remise und EG-Schweinestall als Lager
2	Haus des Waldes HDW Waldschule	wie Bestand: Haus des Waldes Weiterer Bedarf: Waldschule	neu: Erweiterung Waldschule
3	Schutzgemeinschaft SDW	wie Bestand: Büroräume Auffangstation und Rattenstall für Greifvogelstation	neu: Verlagerung der gesamten Räume in ehemaligem privaten Wohnungsbereich Vorteil: Bezug zur Greifvogelstation
4	Portal/UBZ	wie Bestand: Ausstellungsraum (Portal) weiterer Bedarf: Büroräume Seminarräume Sanitäräume Lagerräume Übernachtungsmöglichkeiten	neu: Büroräume in Nebengebäude Herrenhaus neu: Seminarräume und Sanitäräume in OG-Schweinestall neu: Lagerräume im UG-Schweinestall neu: Übernachtungsmöglichkeiten
5	Café	wie Bestand: Gastronomieräume Weiterer Bedarf: Sozialräume Lagerräume	neu: Sozial- und Lagerräume in heutigen SDW Räumen

6	Jäger	wie Bestand: Büroräume Seminarraum	neu: Büroräume in Nebengebäude Herrenhaus
7	Imker	weiterer Bedarf: Schleuder- und Werkraum	neu: Schleuderraum in UG-Schweinestall
8	NABU	wie Bestand: Seminarraum	keine Veränderung
9	Private	keine Angaben	Bei fristgerechter Kündigung als zusätzliche Fläche nutzbar.

Für das Gut Leidenhausen soll das gesamte Zielkonzept bis 2030 umgesetzt werden.

Neben den oben aufgeführten Sanierungsbedarfen ergeben sich aus dem dargestellten Nutzungskonzept weitere Umbau-/Sanierungsbedarfe, die in Prioritäten eingeteilt werden. Diese Prioritäten orientieren sich sowohl an schon gefassten Beschlüssen, als auch an praktischen Vorgaben, wie zum Beispiel der Beseitigung von Leerständen. Die rot markierten Zahlen beziehen sich auf die genannten Nutzer*innen beziehungsweise Akteur*innen.

Priorisierung / voraussichtliche Zeitschiene

Priorität 1

Umbau des Haus des Waldes / Waldschule. Hier liegt ein Ratsbeschluss über die Finanzierung und den Ausbau vor (Beschluss-Nummern 3043/2018/1 und 3522/2019).

Die erforderlichen Bauanträge sind eingereicht. Mit dem Umbau soll im Frühjahr 2022 begonnen werden.

Priorität 2

Verlagerung der gesamten SDW Räume in den ehemals privat genutzten Wohnungsbereich; Ausbau Nebengebäude Herrenhaus für Büroräume UBZ / Jäger

Priorität 3

Umbau des ehemaligen Schweinestalls für weitere Seminarräume, Sanitärräume UBZ, Lagerräume Stadt Köln / Forst und Schleuderraum Imker

Priorität 4

Nutzung ehemalige Räume SDW durch Bistro/Café für Sozial- und Lagerräume, Ausbau Übernachtungsmöglichkeiten UBZ

Priorität 5

Verlagerung Werkstatt Stadt / Köln Forst in Maschinenhalle, Ausbau Remise und EG-Schweinestall als Lager

3. Betreiberkonzept

Die Betreiberverantwortung verbleibt bei der Gebäudewirtschaft.

Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen wird sämtliche Gebäudeflächen sukzessive nach Umsetzung der Sanierungsarbeiten und des Nutzungskonzeptes von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln anmieten.

Die Kosten werden im Rahmen der Miete mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln anhand des Flächenverrechnungspreises verrechnet und sind im Teilergebnisplan 1301 Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen zu berücksichtigen. Nutzerwünsche können als Service zusätzlich beauftragt werden.

Finanzierung:

Die Finanzierung der voraussichtlich ab Haushaltsjahr 2022 ergebniswirksam werdenden Planungskosten in Höhe von 415.000 Euro erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt jeweils nach Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahmen über entsprechende Mietzahlungen im Teilergebnisplan 1301 Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Die Anmietfläche erhöht sich nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen um 1.645,82 m². Unter Zugrundelegung des voraussichtlichen Flächenverrechnungspreises der Sparte Grün für 2022 ergäbe sich eine Erhöhung der jährlichen Miete um rund 160.000 Euro.

Das zuständige Dezernat (derzeit Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft) wird im Rahmen des Haushaltsplan-Aufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel gegebenenfalls durch Umschichtungen vorsehen. Konkret sind Umschichtungen innerhalb des zuständigen Amtes vorgesehen.

Weiterer Ablauf:

Die Planung und die Umsetzung in allen Leistungsphasen für die aufgeführten Einzelmaßnahmen des Nutzungskonzeptes werden entsprechend der dargestellten Priorisierung unverzüglich aufgenommen, um die Kosten zu ermitteln.

Sobald die Kostenermittlung erfolgt ist, wird der Ausschuss erneut beteiligt.

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI wird das Ergebnis der Planung dem Rat vorgelegt. Inhalt dieser Beschlussvorlage wird die Mittelfreigabe auf Grundlage der Kostenberechnung nach der Leistungsphase 3 HOAI inklusive der Einrichtungs- und Betriebskosten sowie der Baubeschluss sein.

Eine Entscheidung, welcher Energiestandard umgesetzt wird, kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Planung, der gesetzlichen Grundlagen und in diesem Zusammenhang zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung im weiteren Verfahren durch den Rat der Stadt Köln erfolgen.

Stellungnahme zur Bewirtschaftung während der Corona-Krise

Für das Objekt besteht schon seit längerer Zeit ein erheblicher Sanierungsstau. Die Elektrosanierung und die Planung und Erneuerung der Trink- und Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Betreiberverantwortung verpflichtend. Es muss ein umfassendes Sanierungskonzept erstellt werden, um weitere Gebäudeschäden zu verhindern. Zur Setzung entsprechender Investitionsprioritäten muss Klarheit über die Art und den Umfang der zukünftigen Nutzung herrschen.

Anlagen:

Anlage 1 – Luftbild

Anlage 2 – Lageplanausschnitt