

STELLUNGNAHME zum Änderungsantrag	Gremium:	12. Sitzung Gemeinderat
	GRÜNE-Gemeinderatsfraktion vom: 23.03.2010 i. d. F. v. 17.06.2010 eingegangen: 17.06.2010 CDU-Gemeinderatsfraktion vom: 16.06.2010 eingegangen: 16.06.2010	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Zoologischer Stadtgarten/Tullabad - Umbau des Tullabades zum Exotenhaus		

- Kurzfassung -

Eine Realisierung des Umbaus des Tullabades zum Exotenhaus in Bauabschnitten birgt Risiken und verursacht zusätzliche Kosten. Bis zur Fertigstellung aller Bauabschnitte besteht für den Zoo kaum Nutzen oder Gewinn, da das Exotenhaus nur als Gesamtkonzept in Betrieb genommen werden kann.

Ein Umbau des Tullabades zum Exotenhaus mit Zooschule und Gastronomie zum Preis von 10 Mio. € ist objektiv unmöglich.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bausteine zur Umsetzung des Zookonzeptes, des Denkmalschutzes, dem Attraktivitätsgewinn für den Zoo und der Kostensicherheit empfiehlt die Verwaltung, die Umsetzung des Umbaus des Tullabades zum Exotenhaus als Gesamtmaßnahme auszuführen, wie im Haushalt 2009/2010 mit dem Gesamtaufwand von 17,9 Mio. €, ersten Teilbeträgen in Höhe von 900T € in 2009 und 3,5 Mio. € in 2010 sowie entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre von 13,5 Mio. € vorgesehen.

Der Umbau des Tullabades ist eines der Leitprojekte zum 300. Stadtgeburtstag und gleichzeitig ein Meilenstein in der Entwicklung des Zoos in seinem Jubiläumsjahr 2015 (150 Jahre).

Die Verwaltung legt ein Konzept vor, welche weiteren Zoo-Ausbauschritte aufgrund der angespannten Finanzlage auf die Zeit nach 2015 verschoben werden können.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
17.900.000,00 €			ca.: 300.000 €		
Haushaltsmittel stehen teilweise zur Verfügung. Finanzposition: 7.680012.700					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: 3.6 Sport, Freizeit, Gesundheit		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I.

Umbau des Tullabades in Bauabschnitten zum Preis von maximal 8,95 Mio. € im ersten Schritt

1. Zookonzept/Bedeutung des „neuen Tullabades“

Das vom Gemeinderat 2006, ohne Gegenstimme, beschlossene Zookonzept, welches den Karlsruher Zoologischen Stadtgarten als eines der „Leuchtturmprojekte“ des Stadtgeburtstages zum schönsten seiner Art in Süddeutschland ausbauen möchte, besteht aus aufeinander abgestimmten Schritten, die von einander abhängig und in ihrer Umsetzungsreihenfolge nicht beliebig austauschbar sind.

Der Umbau des Tullabades zum Exotenhaus mit Zooschule und Gastronomie ist im Zookonzept als erster Baustein zur Umsetzung im Erweiterungsgelände, nördlich der Tiergartenbrücke Zoo, eingeplant. Zum einen deshalb, weil erst mit der Verlagerung der Gastronomie und der Umsetzung des Spielplatzes mit angegliedertem Streichelzoo die erforderlichen Flächen für die nächsten Teilschritte, nämlich das neue Elefantenhaus mit Gehegen für Trampeltiere und Kropfgazellen, frei werden und darüber hinaus erst die Voraussetzungen für die erforderlichen Tiergehege-Rochaden geschaffen werden.

Zum anderen, weil das „neue“ Tullabad den erforderlichen Baustein darstellt, den Zoo auch zu einem „Winter- und Schlechtwetterzoo“ auszubauen. Die Nutzung des Zoologischen Stadtgartens ist bedingt durch das beschränkte Angebot an attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte März wegen mangelnder Besucherfrequenz hoch defizitär (Anlage 1). Erst durch das vielfältige Exotenhaus mit Gastronomie und Zooschule kann eine so hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden, dass sich ein Zoobesuch über mehrere Stunden auch bei schlechten Witterungsbedingungen lohnt. Durch seine große Attraktivität, die Bündelung der Gastronomie mit den Möglichkeiten der Zooschule, auch zur Nutzung für Events außerhalb der Zoo-Öffnungszeiten, bildet das „neue Tullabad“ das attraktive Herzstück des künftigen Zoos.

2. Planungskonzept für das Tullabad; Umsetzungsschritte

Drei eng aufeinander abgestimmte Nutzungsbereiche sind vorgesehen:

- Schaffung eines attraktiven Lebensraumes „Uferlandschaft“, der durch den Besucher - vom Wetter unabhängig - ganzjährig genutzt werden kann und Zoogästen Interessantes für eine Verweildauer von mehr als zwei Stunden bietet.
- Die Unterbringung der Zoopädagogik (siehe hierzu auch zoopädagogisches Konzept 2006, beschlossen durch den Gemeinderat).
- Eine Indoor-Restaurations mit Außenterrasse (als Ersatz für die bestehende, abgängige „Container-Restaurations“) die ganzjährig genutzt werden kann, mit der Möglichkeit diese auch außerhalb der Zoo-Öffnungszeiten und in den Wintermonaten zu nutzen, um hier in Kombination mit dem Exotenhaus eine Eventgastronomie anbieten zu können.

Die **Restaurations** ist zurzeit in ehemaligen Expo 2000 Containern, die als Provisorium im Jahr 2000 aufgestellt worden waren, untergebracht. Die Container sind in ihrer Substanz mittlerweile marode und erfordern in zunehmendem Maße einen hohen jährlichen Sanierungsaufwand, um überhaupt noch als Gastronomiebetrieb vom Wirtschaftskontrolldienst zugelassen zu werden.

Die seit 2007 bestehende **zoopädagogische Abteilung** ist mit der jetzigen räumlichen Situation in ihren Aufgaben, besonders aber in der geforderten Angebotspalette extrem beschränkt. Der Zoo verfügt über keinerlei Möglichkeiten, die Unterrichtseinheiten in den vorhandenen Räumen anzubieten. Führungen, sowohl für Schulklassen, vor allem aber für Kindergärten, sind während der kalten Jahreszeit kaum durchführbar, da ein längerer Aufenthalt in Außenbereichen vor allem kleineren Kindern nicht zugemutet werden kann.

Das **Exotenhaus** dient auch Tierarten, die bereits im Zoo vorhanden sind und in ihren jetzigen Gehegen nicht mehr adäquat gehalten werden können, zukünftig als Präsentationsort. Darüber hinaus sollen hier auch bisher nicht präsentierte Arten des Lebensraums „Uferlandschaft“ gezeigt werden. Die alten Tieranlagen sind nicht mehr sanierbar und sollten schnellstmöglich abgerissen werden. Ein damit verbundener Artenschwund ist gegenüber den Besuchern nicht mehr vertretbar.

3. Entwicklung des Zookonzeptes

Das Zookonzept von 2006 hatte das Ziel, über mehrere Varianten einerseits die Ausweitung der Flächen für den Zoo zu ermöglichen und andererseits die Eingriffe in die Stadtgartenflächen so gering wie möglich zu gestalten. Es lagen weder verbindliche Raum- und Bauprogramme noch exakt definierte Standards für Bau und Ausstattung vor, vor allem keine konkreten Planungen für Gebäude und Freiflächen.

Die Ermittlung der Kosten basierte auf Flächenwerten ohne detaillierten Raumprogrammen und Kenntnis z.B. der genauen Möglichkeiten des Tullabades. Da Zoobauten eher selten realisiert werden, existieren keine öffentlich zugänglichen Vergleichszahlen bzw. Kennwerte. Zudem sind die Kosten stark abhängig vom jeweiligen Grad der Nutzung, Gestaltung und Ausstattung. Daher stellten die genannten Zahlen nur einen groben Rahmen der zu erwartenden Kosten zur Realisierung des gesamten Zookonzeptes dar.

Für den Umbau des Tullabades wurde seinerzeit (2006) ein Kostenrahmen von 6,9 Mio. € angenommen. Bei Anpassung der Summe auf Stand 2010 wären dies ca. 7,73 Mio. € (bei 12 % Kostensteigerung incl. MwSt-Erhöhung). Ein Anteil für Unvorhergesehenes war nicht enthalten und würde den Betrag nochmals auf ca. 8,2 Mio. € erhöhen. Diese Grobschätzung wurde aufgrund des sich anschließenden Wettbewerbsergebnisses und der haushaltsreifen Planungen und Präzisierungen im Kostenkontrollverfahren auf den unter Punkt 4.2 dargestellten Wert konkretisiert.

Die Umsetzung des Zookonzeptes von 2006 erforderte ein planerisches Gesamtkonzept. Hierzu wurde 2007 ein Wettbewerb mit einem detaillierten Raumprogramm und Nutzungskonzept durchgeführt (Kosten des Wettbewerbs 262.050,39 €). Neben dem Umbau des Tullabades waren ein neues Elefantenhaus mit Gehegen für Trampeltiere und Kropfgazellen sowie Spielplatz und Streichelzoo im Gelände nördlich der Tiergartenbrücke zu planen, im südlichen Areal Neubauten für Löwen und Flusspferde.

4. Umbau Tullabad zum Exotenhaus als erster Baustein des Zookonzeptes

4.1 Entwurf:

Das Planungskonzept zur Präsentation des „Lebensraumes Uferlandschaft“ im Tullabad beschreibt einen attraktiven Rundgang über mehrere Ebenen durch die ehemalige Schwimmhalle - vorbei an Landschaften, Tiergehegen, Volieren und auch sich frei bewegendes Tieren. Hierzu werden sowohl die bestehenden Tribünenanlagen genutzt als auch das Schwimmerbecken, in dem der Weg - als Flusslandschaft gestaltet - den Besucher ins Untergeschoss führt.

Im Hintergrund befinden sich die Räume zur Bewirtschaftung und Pflege der Tiere.

Eine Gastronomie mit Einblick in die Exotenhalle und die Räumlichkeiten für die Zooschule ergänzen das Angebot.

4.2 Kosten:

Die Planung des Bauvorhabens „Umbau Tullabad zum Exotenhaus“ wurde im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens vorgestellt und konnte mit einem Gesamtaufwand von 17,9 Mio. € in den DHH 2009/2010 eingestellt werden. Im Gesamtaufwand enthalten sind 1,274 Mio. € für Unvorhergesehenes und 3,503 Mio. € für Nebenkosten.

Die Maßnahmen und Kosten wurden im Vorfeld verwaltungsintern geprüft und bereits auch optimiert.

Ein großer Teil der Haushaltsmittel fließt in Maßnahmen, die eine energetisch und ökonomisch zukunftssträchtige Nutzung des 55 Jahre alten Gebäudes ermöglichen und stellen somit die Herstellung der „Hülle“ dar; hinzu kommen die technischen Einbauten. (Bei einem Neubau müsste diese „Hülle“ für mindestens die gleichen Kosten neu erstellt werden; gleiches gilt entsprechend für die Gebäudetechnik.)

Hierzu gehören:

- Abbruchmaßnahmen der bädertechnischen Ausstattung, der großflächigen Fassaden/Fenster, der maroden Dachplatten usw.
- Erneuerung der gesamten technischen Ausstattung mit Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Erneuerung der Fassaden, Sanierung der Dächer

Für die Zoonutzung zusätzlich erforderlich ist die Schaffung von Dachöffnungen mit Lichtkuppeln zur Belichtung der Pflanzen von oben, neue Raumaufteilungen und Wegeführungen, Gehege, Aquarien und Volieren sowie neue Boden-, Wand- und Deckenbeläge usw. Mit der Landschaftsplanung wird dann die eigentliche Ausgestaltung des „Lebensraumes Uferlandschaft“ umgesetzt.

Dies generiert jedoch keine höheren Gesamtkosten gegenüber einem vergleichbaren Neubau, da im Gegenzug die Kosten für die Herstellung der Grundkonstruktion gespart werden.

5. Umbau des Tullabades in Bauabschnitten

5.1 Folgen:

Eine Realisierung des Umbaus des Tullabades zum Exotenhaus in Bauabschnitten birgt Risiken und verursacht zusätzliche Kosten ohne zeitnahen Gewinn für den Karlsruher Zoo.

Ein Umbau in Teilabschnitten im Hinblick auf eine Haushaltsentlastung der nächsten Jahre hätte ein vieljähriges, unattraktives „Baustellenprovisorium“ zur Folge. Es würde außerdem auf eine möglichst zeitnahe Attraktivitätssteigerung des Zoos und zu erwartende Mehreinnahmen verzichtet. Der Werbeeffect durch eine effektvolle Gesamteröffnung ginge ebenfalls verloren.

5.2 Kosten:

Die derzeitige Gesamtplanung müsste zunächst sowohl planerisch als auch kostenmäßig überarbeitet werden, um baulich und technisch sinnvolle Abschnitte zu definieren.

Mit der Verlängerung der Bauzeit werden neben der Erhöhung des Kostenrisikos durch Baupreissteigerungen auch zusätzliche Kosten für Sicherungsmaßnahmen und Provisorien entstehen. Hinzu kommen die finanziellen Nachteile, die sich durch das notwendige Splitting der Firmenaufträge und den damit zu erwartenden höheren Angebotspreisen ergeben werden. Die insgesamt höheren Aufwendungen werden sich letztendlich auch in den Planungs- und Bauleitungs- sowie Bauverwaltungskosten darstellen.

Es wird - konservativ gerechnet - mit Mehrkosten zwischen 800.000 und 1.000.000 € gerechnet.

5.3 Nutzen:

Allgemein kann gesagt werden, dass jeder Bauabschnitt zunächst eine provisorische Lösung darstellt, die keinen oder nur geringen Nutzen für den Zoo und den Besucher bringt. Die Beeinträchtigungen durch eine verlängerte Bauzeit mit Lärm und Schmutz wirken sich besonders auf die möglichen Bauabschnitte Zooschule und Gastronomie aus.

So ist der vorgezogene Einbau der Zooschule zwar grundsätzlich möglich, ihre Nutzung jedoch durch das weitere Baugeschehen stark eingeschränkt. Das wesentliche, witterungsunabhängige ergänzende Angebot in der Exotenhalle fehlt.

Wenig realistisch erscheint eine Inbetriebnahme der Gastronomie vor Fertigstellung der Gesamtanlage. Unter den Rahmenbedingungen wird voraussichtlich kein Pächter den Betrieb aufnehmen. Dadurch verliert dieser Bauabschnitt unter wirtschaftlichen Betrachtungen seinen Sinn. Gleichwohl müssten trotzdem Ersatzräume für die maroden jetzigen Gastronomie-räume gefunden und bezahlt werden (siehe oben).

Im Folgenden werden in chronologischer Folge mögliche Bauabschnitte dargestellt.

5.4 Bauabschnitte

5.4.1 Aktueller Zustand

Leerstand

Mit Übernahme des Tullabades in den Zoobestand wurden auch alle längst erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen mit übernommen.

- Reparaturen der überalterten Dachabdichtung (Sturm- und Hagelschäden). In den letzten zwei Jahren entstanden Kosten von 230.000 €.
- Dachklempnerarbeiten in Höhe ca. 20 - 30 T€, um zunächst weitere Schäden am Gebäude zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Wasserschäden durch Frost ist eine leichte Beheizung des Objektes über die Wintermonate erforderlich. Da die Heizungsanlage, sowie viele Heizkörper veraltet und teilweise nicht mehr regulierbar sind, kann diese Notbeheizung nur unwirtschaftlich betrieben werden. Hinzu kommen die weiterhin bestehenden großen Wärmeverluste durch die schlecht gedämmte Konstruktion und Undichtigkeiten der Fenster und Türen.
- Ständige Kontrollen bzw. Einbau einer Alarmanlage zur Gewährleistung der Sicherheit (Eigentümer haftet für Unfälle Dritter) und Schutz vor Vandalismus.

Da das Tullabad aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nach Auskunft des Regierungspräsidiums nicht abgebrochen werden kann und hierfür sich auch keine Mehrheit im Gemeinderat abzeichnet, sind die Kosten für die Instandhaltung verlorenes Kapital.

Insgesamt wurden für das Tullabad bisher Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Energie und Dacharbeiten in Höhe von ca. 820.000 € verausgabt.

5.4.2 Vorbereitende Maßnahmen

Herrichten, Beräumen, Planungsfortschreibung

- Abbruch der verbliebenen bädertechnischen Einbauten sowie Decken- und Wandverkleidungen im Gebäude für abschließende Untersuchungen der Bausubstanz
- Verlegen der Dampfleitung zur Versorgung der Schwarzwaldhalle
- Planungsfortschreibung durch interdisziplinäre Abstimmung zwischen Bauphysik, Zooexperten, Technik, Bau und Denkmalschutz zur Optimierung des energetischen Konzeptes und der Kosten als Basis für eine zielorientierte Planung und Ausschreibung sowie Vergabe.

5.4.3 Erster Bauabschnitt

Gebäudehülle; Kosten: 5.000.000 €*)

*)Angaben für Teilabschnitte sind Ca-Werte - vorbehaltlich einer detaillierten Planung und ohne Kostensteigerung; Mehraufwendungen für zusätzliche Planungsleistungen sind ebenfalls nicht berücksichtigt!

Sicherung und Instandhaltung der Gebäudehülle durch

- Dachdämmung und Dachabdichtung aller Bauteile einschl. Einbau der neuen Oberlichter in der Halle
- Anpassen der Fassade des ehemaligen Umkleidetraktes, Einbau neuer Fenster und Fassadenverkleidungen einschl. Dämmung
- Erneuerung der Hallenverglasungen, die Errichtung des neuen gartenseitigen Eingangs,
- die Erneuerung der Gebäudeabdichtung
- die provisorische Gebäudesicherung (Technik) mit Aufrechterhaltung der Beheizung.

Voraussetzung für diesen Bauabschnitt ist die abgeschlossene Ausführungsplanung und möglichst auch Ausschreibung der Folgegewerke, da umfangreiche Abhängigkeiten zu berücksichtigen sind.

Es sind schon jetzt alle erforderlichen Dach- und Wanddurchbrüche z.B. für die Lüftungsanlagen fertig zu stellen, die zum Teil bereits aufgestellt werden sollten. Gleiches trifft für die Fassaden durchdringenden Elemente der Elektroinstallation zu.

Beim Einbau der Installationen zu einem späteren Zeitpunkt würden zusätzliche Anpassungs- und Nachbearbeitungskosten anfallen.

Im Rahmen der Arbeiten an der Gebäudehülle sollten bereits die Auftragnehmer für die Installationsgewerke beauftragt sein. Eine Aufteilung der Leistung und der Auftragnehmer für den Zeitraum der jeweiligen Bauabschnitte würde sonst zu Kostensteigerungen und kaum zu regelnden Gewährleistungsabgrenzungen führen, was für den Nutzer im späteren Betrieb große Probleme und Kostenrisiken zur Folge hat.

5.4.4 Zweiter Bauabschnitt -Variante 1

Zooschule ohne Gastronomie; Kosten: 5 Mio. + 3,5 Mio. = 8.500.000 €*)

*)Angaben für Teilabschnitte sind Ca-Werte - vorbehaltlich einer detaillierten Planung und ohne Kostensteigerung; Mehraufwendungen für zusätzliche Planungsleistungen sind ebenfalls nicht berücksichtigt!

- Erschließungsarbeiten und Herstellung Hausanschluss
- Heizungs-, Lüftungs- und Sanitär- und Elektroinstallation dieses Bereiches
- Sicherheitsmaßnahmen wie Rauchmelder, Brandschutzabschottungen (Türen), Rettungswege. Dazu sind die abschließenden Wände zur Tierhaltung im OG und im KG zu den Technikräumen fertig zu stellen.
- provisorische Außentreppe als Ersatz für den zukünftigen zweiten Rettungsweg über die große Halle
- Sanierung Foyer als Erschließung der Veranstaltungs- und Klassenräume
- Ausbau der Sanitäranlagen im OG und EG neben dem Foyer
- räumlicher Ausbau Zooschule

Die Nutzung wird durch den Baustellenschmutz und -lärm eingeschränkt sein. Die ergänzenden witterungsunabhängigen Angebote der Exotenhalle fehlen.

5.4.5 Zweiter Bauabschnitt -Variante 2

Zooschule mit Gastronomie; Kosten: 5 Mio. + 3,5 Mio. + 1,7 Mio. = 10.200.000 €*)

*)Angaben für Teilabschnitte sind Ca-Werte - vorbehaltlich einer detaillierten Planung und ohne Kostensteigerung; Mehraufwendungen für zusätzliche Planungsleistungen sind ebenfalls nicht berücksichtigt!

Bei gleichzeitiger Errichtung von Zooschule und Gastronomie treffen die gleichen Voraussetzungen zu, wie in Variante 1.

Zusätzlich für Gastronomie:

- Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Abtrennung Gastraum zur Halle
- räumlicher Ausbau von Küche mit Nebenräumen und Gastraum im EG
- Besucher-WC , Sozialräume für Personal im KG

Problematisch ist hier besonders für die Besucher die schlechte Erreichbarkeit der Gastronomie zu sehen. Von der Ettlinger Straße wird nach wie vor der Baustellencharakter (Bauzaun) das Eingangsbild prägen.

Die Terrasse kann nicht fertig gestellt werden, da die Flächen südlich und westlich des Tulabades zwingend für die Baustelleneinrichtung vorgehalten werden müssen.

Der Gastraum in der Exotenhalle kann wegen der extremen Beeinträchtigung erst im Zuge des letzten Bauabschnittes fertig gestellt werden. Damit entfällt ein Großteil der Besucherplätze.

Die Nutzung wird durch Lärm und Schmutz des weiteren Baugeschehens eingeschränkt oder unmöglich. Die hygienischen Probleme sind hier noch nicht abzuschätzen.

Es ist anzunehmen, dass erst nach endgültiger Fertigstellung des Exotenhauses ein möglicher Pächter den Gaststättenbetrieb aufnimmt.

5.4.6 Letzter Bauabschnitt

Tiergehege und Besucherbereich;

Gesamtkosten: 5 Mio. + 3,5 Mio. + 1,7 Mio. + 8,5 Mio. = 18.700.000 €

- Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Ausbau der Tiergehege und Besucherzonen
- Anlegen der Wege
- Landschaftsgestaltung und Wasserläufe
- Bepflanzung (mit Anwuchsphase und techn. Einregulierung)
- Ausbau der Tierpflege- und Bewirtschaftungsbereiche

Die bereits fertig gestellte Fassade muss zusätzlich von innen und außen gesichert werden.

Die Geländegestaltung ist gemeinsam mit den technischen Installationen auszuführen. Die Abhängigkeiten im Bauablauf sowie die Unterschiedlichkeit der anfallenden Arbeiten von stark schmutzend bis staubfrei oder Trocknungszeiten führen zu Stillstandzeiten und dadurch Mehrkosten, da durch die bereits fertig gestellten Bauabschnitte die Ausweichmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Wenn der Innenausbau abgeschlossen ist, kann nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtung die Besucherterrasse der Gastronomie und das Schildkrötenfreigehege errichtet werden.

5.4.7 Umbau zum Exotenhaus ohne Gastronomie und Zooschule

ca. 5 Mio. + ca. 8 Mio. = ca. 13.000.000 €

- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Ausbau zum Exotenhaus

Dies würde jedoch bedeuten, dass bei dem Abgang der derzeitigen Gastronomie kein Ersatz geschaffen werden kann. Die über längere Dauer leer stehenden Flächen des Tullabades, die in der haushaltsreifen Planung für die Zooschule und Gastronomie vorgesehen waren, sind zu warten und instand zu halten. Eine anderweitige sinnvolle Nutzung ist derzeit nicht in Sicht, widerspräche dem Zookonzept und würde ebenfalls Investitionen für den Ausbau erfordern.

5.4.8 Fazit

Für die Umsetzung des Exotenhauses in Bauabschnitten sind Mehrkosten in Höhe von mindestens 0,8 Mio. € eingepreist. Hierbei handelt es sich um eine sehr vorsichtige Kalkulation. Die tatsächlichen Mehrkosten können auch erheblich darüber liegen. Damit steigen die kalkulierten Kosten für das Exotenhaus von 17,9 Mio auf mindestens 18,7 Mio Euro, ohne in den „Zwischenabschnitten“ eine auch nur annähernd adäquate Nutzung mit entsprechenden Einnahmen zu erhalten.

II.

Umbau des Tullabades zu einem Exotenhaus mit Zooschule und Gastronomie zum Preis von maximal 10 Mio. €

Eine Begrenzung auf 10 Mio. € Investitionsvolumen unter Beibehaltung der vorgesehenen Programmpunkte Exotenhaus, Gastronomie und Zooschule – wie antragsgemäß begehrt – ist nicht möglich, da die Kostenansätze für die einzelnen Maßnahmen nicht einfach halbiert werden können. Auch bei erheblichen qualitativen Abstrichen liegt das Einsparpotenzial in dieser Planungsphase (Leistungsphase 5/Ausführungsplanung) lediglich noch bei maximal 10% (Quelle: KGSt, Bauinvestitionscontrolling-Baukosteneinhalten und wirtschaftlich Bauen). Eine andere Aussage, die ein höheres Einsparpotenzial in Aussicht stellt, ist unseriös

und wird deshalb von fachlicher Seite abgelehnt. Das räumliche Volumen ist durch das bestehende Gebäude vorgegeben. Aus den vorhandenen Flächen leiten sich zwingend bestimmte Bauvolumina und damit Kosten ab. Eine Beschränkung auf Teilsanierungen, um noch gewisse Kosten einsparen zu können, hätte zwingend zur Folge, dass die Räume für die vorgesehenen Nutzungen nicht in Gebrauch genommen werden könnten.

III.

Erstellung eines neuen Konzeptes im Rahmen der Ausführungsplanung

Die jetzt anstehende Vergabe der weiterführenden Planungsleistungen (Leistungsphasen 4 bis 9) kann nicht in eine konzeptionelle Neuplanung umgedeutet werden. Eine Planung unter wesentlich geänderten Vorgaben - annähernde Halbierung des Investitionsvolumens - würde eine Neubeauftragung der Planung unter Wettbewerbsbedingungen erforderlich machen (VOF, Verdingungsordnung für Freiberufliche Leistungen). Um festzustellen, welche Auswirkungen die pauschale Reduzierung des Investitionsvolumens auf Art und Intensität einer möglichen Nutzung des Tullabades haben würde, wäre eine komplette Neuplanung (Wiedereinstieg in die Leistungsphase 2/Vorplanung) unter gänzlich anderen Zielvorgaben erforderlich; dies ist eine vollkommen andere Leistung mit anderen Honorar- und fachlichen Bedingungen. Die Weiterbeauftragung der Planung auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses unter einer Kostenvorgabe von 10 Mio. € ist daher nicht möglich.

Es muss aber nochmals unmissverständlich mitgeteilt werden: **der Umbau des Tullabades in ein Exotenhaus mit Zooschule und Gastronomie ist auch bei einer neuen Konzeption unter keinem denkbaren Gesichtspunkt mit einem Betrag von 10 Mio. € auch nur annähernd zu verwirklichen. Die Beauftragung zielte insoweit auf eine objektiv unmögliche Leistung ab!**

IV.

Abriss Nancyhalle

Der Abriss der Nancyhalle ist nicht Gegenstand der Tagesordnung und kann deshalb hier nicht behandelt werden. Darüber hinaus müsste zuvor ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung aller Hallen am Festplatz, der Verlagerung dortiger Nutzungen, wie Geräteräume GBA, Sprinkleranlage sowie eventueller Folgenutzung des frei werdenden Geländes erarbeitet werden. Diese Fragen bedürfen einer gründlichen Aufarbeitung und sind in kurzer Zeit nicht zu klären. Sie stehen auch nicht im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Umbau des Tullabades zum Exotenhaus.

V.

Weitere Schritte zur Verwirklichung des Zookonzeptes

Die Verwaltung wird in nächster Zeit dem Gemeinderat einen Vorschlag vorlegen, inwieweit weitere Ausbauschritte zur Verwirklichung des Zookonzeptes aufgrund der angespannten Finanzlage auf die Zeit nach 2015 verschoben werden können.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Anträge abzulehnen und die Umsetzung des Umbaus des Tullabades zum Exotenhaus als Gesamtmaßnahme auszuführen, wie im Haushalt 2009/2010 mit dem Gesamtaufwand von 17,9 Mio. €, ersten Teilbeträge von 900T € in 2009 und 3,5 Mio. € in 2010 sowie entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre von 13,5 Mio. € vorgesehen.