

Vorlage Nr.: 2025/0899

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Zoologischer Garten**

Baubeschluss Sanierung Zooterrassen im Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.01.2026	2	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben „Sanierung Zooterrassen im Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe“ gemäß den Ausführungen

- des Beschriebs und der Darstellung
- des vorgesehenen Rahmenzeitplans
- des Gesamtkostenrahmens sowie der Folgekosten und Folgeerträge
- der Bewertung möglicher Risiken

zur Kenntnis, beschließt das Vorhaben und ermächtigt die Verwaltung auf dieser Grundlage – unter dem Vorbehalt der Übertragung der für dieses Projekte eingeplanten Haushaltsreste des Teilfinanzhaushalts 6800 in Höhe von 580.000,00 Euro - das Vorhaben in eigener Zuständigkeit gemäß der Richtlinie Bauprozesse zu realisieren.

Die finanziellen Mittel können aus freien Mittel beim investiven Projekt „Afrikasavanne“ (7.680026) bereitgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 1.180.000,00 Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 25.000,00	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: 42.000,00
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Bestandssituation

Das Restaurant Milchbar/Zooterrassen ist eine Gastronomieeinheit im zoologischen Stadtgarten Karlsruhe. Er befindet sich im südlichen Teil des Geländes zwischen Lauterberg und Schwanensee – unweit des Zooeingangs am Bahnhof.

Das Gebäude wurde im Jahr 1961 im Auftrag der Milchzentrale Karlsruhe errichtet und wurde seitdem mit der Bezeichnung Milchbar/Zooterrassen betrieben – insbesondere zum Verkauf von Milchspeiseeis. Zuletzt wurde durch den bisherigen Pächter vorwiegend Kaffee und Kuchen serviert.

Der letzte Pächter, der den Restaurantbetrieb 2023 eingestellt hat, hat das Gebäude 55 Jahre lang betrieben, in denen kaum bauliche und technische Erneuerungen durchgeführt wurde. Die Bausubstanz und die Gebäudetechnik stammen größtenteils noch aus der Bauzeit.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, dies betrifft insbesondere den Gastraum.

Das eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit L-förmigen Grundriss wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Flachdach.

Das Gebäude besteht aus zwei Teilen: Einem höheren Gastraum und einem niedrigeren Küchen- und Funktionstrakt, der rückseitig in die Nordwestflanke des Lauterbergs einbindet.

Der Gastraum verfügt über eine zweiseitige, raumhohe Verglasung und eine holzvertäfelte Decke, die bereits im Jahr 2013 energetisch ertüchtigt wurde. Angrenzend an den Gastraum sind die Besucher-WCs und der Thekenbereich. Dahinter folgt der Küchentrakt mit angegliederten Lagerräumen, einem Kühlraum sowie Sozial-, WC- und Umkleieräume für die Mitarbeiter.

Bodenplatte, die Stützwand zum Hang des Lauterbergs und Teile der Deckenplatte bzw. Flachdachkonstruktion sind aus Stahlbeton hergestellt. Die tragenden Wände sind aus Hochlochziegel gemauert. Die weitspannende Deckenkonstruktion über dem Gastraum und der Küche besteht aus Stahlträgern und aufgelagerten Leichtbetonplatten.

Die Funktionsräume im rückwertigen Bereich werden zurzeit über Lichtkuppeln auf dem Dach belichtet und belüftet.

Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Viele Oberflächen weisen starke Abnutzungspuren auf. Es gibt hygothermische Feuchteschäden in den Funktionsräumen.

Das Gebäude wurde bislang mit Flüssiggas beheizt. Die Heizungsanlage darf entsprechend der neuen Gesetzeslage altersbedingt nicht weiter betrieben werden. Die Gebäudeelektrik entspricht nicht mehr den notwendigen Sicherheitsanforderungen, eine Weiterbenutzung wurde vom Netzbetreiber untersagt.

Baumaßnahme

Das Gebäude soll für eine zukünftige gastronomische Nutzung bautechnisch, haustechnisch und energetisch ertüchtigt werden.

Das bisher ungedämmte Flachdach soll neu abgedichtet und mit einer Wärmeisolierung versehen werden. Die Lichtkuppeln sollen durch neue mit besserer Wärmedämmung ersetzt werden.

Die Außenwand aus massivem Hochlochziegel soll ein Wärmedämmverbundsystem erhalten. An der hangseitigen Rückwand wird eine Innendämmung hergestellt.

Fenster und Außentüren werden ausgetauscht und thermisch ertüchtigt. Der Theken- und Ausgabebereich erhält einen direkten Zugang auf die Terrasse. Dafür wird eine Türöffnung hergestellt. Die historische, raumhohe Verglasung im Gastraum wird durch Isolierverglasung ersetzt. Die Metallprofile bleiben erhalten.

Der Küchen- und Funktionstrakt wird vollständig entkernt und bau- und haustechnisch neu ausgebaut. Alle Innenoberflächen werden erneuert. Der Gastraum hingegen bleibt weitestgehend unverändert und wird nur malermäßig und haustechnisch erneuert.

Ab dem Hausanschluss wird die Gebäudetechnik neu hergestellt. Das Heizsystem wird von Flüssiggas auf Fernwärme umgestellt. Grundleitungen werden ergänzt und teilweise neu eingebaut. Das Gebäude erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Neben den Damen- und Herren-WCs für Gäste soll es zukünftig ein Behinderten-WC geben und jeweils nach Geschlechtern getrennte Personal-WC und Umkleieräume. Dafür sind einige Wanddurchbrüche erforderlich. Der Durchgang zwischen Küche und Gastraum soll vergrößert werden. Die ehemalige Garage wird zum Lagerraum.

Der nutzerspezifische Innenausbau des Küchenbereichs und des Gastraums ist nicht Teil des Projekts. Diese sind Eigenleistung des neuen Pächters (Marché Mövenpick).

Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes bis zum Hausanschluss ist nicht Teil des beschriebenen Projektes, sondern Teil einer übergeordneten Infrastrukturmaßnahme des Zoos, die eine Neuerschließung von weiteren Gebäuden auf dem Zoogelände mit Fernwärme, Strom (einschl. einer neuen Trafostation) und Datenleitungen umfasst. Diese Maßnahme wird größtenteils aus Drittmitteln (wie dem Klimaschutzfond) finanziert.

Risikobetrachtung

Risikofelder	Risikobewertung			finanzielle Auswirkungen	Steuerung / Anmerkung
	hoch	mittel	gering		
Bestand (Gebäude und/ oder Grundstück)		X		+	Die Gebäudesubstanz ist hinreichend bekannt und die substanziellen Eingriffe sind gering. Es wurden umfangreiche Voruntersuchungen am Gebäude gemacht inkl. Bauteilöffnungen und Schadstoffuntersuchungen. Unter der Bodenplatte könnten noch Rückstände des abgerissenen Altbestandes sein, die das Verlegen der neuen

					Grundleitungen erschweren könnten
Planungs- und Bauprozess			X	+	LP 1-3 abgeschlossen, Keine komplexen Eingriffe ins Gebäude, Übersichtliches Vorhaben mit wenig Anfälligkeit für Planungs- und Ausführungsfehler
Markt			X	++	Baupreissteigerungen innerhalb des Projektzeitraums sind berücksichtigt.
Übergeordnete Verfahren		X		++	Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Aus der Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung könnten sich neue Auflagen ergeben, die in den Vorab-Gesprächen mit der Denkmalbehörde nicht bekannt waren

Kostenschlüssel (DIN 276)

Stand September 2025

200 Herrichten und Erschließen	0,00
300 Bauwerk – Baukonstruktion	438.500,00
400 Bauwerk – Techn. Anlagen	284.014,00
500 Außenanlagen	17.650,00
600 Ausstattung und Kunstwerk	0,00
700 Baunebenkosten	218.951,00
700 Bauverwaltungskosten	87.580,00
Gesamt 200 -700	1.046.695,00
Baupreissteigerung 4% aus 200-500	29.606,56
Unvorhergesehenes / Aufrundungen 10% aus 200-600	101.698,44
Gesamtinvestition	<u>1.180.000,00</u>

(Alle Beträge in Euro (netto))

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Die investiven Auszahlungen in Höhe 1.180.000,00 Euro können aus freien Mitteln beim nahezu abgeschlossenen Projekt „Afrikasavanne“ (7.680026) geleistet werden. Die Mittel sind bei diesem Projekt nunmehr frei, da aufgrund des zügigen Baufortschritts wesentlich Zahlungen früher als geplant geleistet werden konnten. Die Mittel für diese früheren Zahlungen stammten überwiegend aus Einsparungen bei anderen Projekten sowie beim Teilergebnishaushalt des Amtes Zoo. Darüber hinaus konnte das Projekt Afrikasavanne kostengünstiger als geplant umgesetzt werden.

Neben einem freien Planansatz beim o.g. Projekt in Höhe von 580.000,00 Euro im Jahr 2026 wird zur Umsetzung der Baumaßnahme eine Übertragung von freien Haushaltsresten (Verfügungsreserve) aus dem Planansatz 2025 in Höhe von 600.000,00 benötigt um die Kosten der Sanierung zu decken.

Die Mittel für die Folgekosten in Höhe von ca. 25.000,00 Euro p.a. sowie die zu erwartende zusätzliche Erträge in Höhe von ca. 42.000,00 Euro p.a. sind bereits mit dem Abschluss des Vertrages über die Zoogastronomie mit Marché International (siehe auch Sessionvorlage 2024/0632) dargelegt und im Haushaltsplanentwurf des Doppelhaushalts 2026/2027 eingeplant worden.

Alle Betragsangaben sind Nettowerte, da das Gebäude nach der Sanierung in eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung gehen wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben „Sanierung Zooterrassen im Zoologischen Stadtgarten Karlsruhe“ gemäß den Ausführungen

- des Beschriebs und der Darstellung
- des vorgesehenen Rahmenzeitplans
- des Gesamtkostenrahmens sowie der Folgekosten und Folgeerträge
- der Bewertung möglicher Risiken

zur Kenntnis, beschließt das Vorhaben und ermächtigt die Verwaltung auf dieser Grundlage das Vorhaben – unter dem Vorbehalt der Übertragung der für dieses Projekte eingeplanten Haushaltsreste des Teilfinanzhaushalts 6800 in Höhe von 580.000,00 Euro - in eigener Zuständigkeit gemäß der Richtlinie Bauprozesse zu realisieren.

Anlagen:

1. Kostenberechnung nach DIN 276
2. Rahmenterminplan
3. Pläne