

Sachbearbeitung	VGW/GF - Grünflächen		
Datum	26.07.2017		
Geschäftszeichen	VGW/GF-Gi	* 68	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 292/17

Betreff: Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm
- Raumprogramm und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Ergebnisprotokoll der 1. TIKO vom 21.04.2016 (Anlage 1)
Ergebnisprotokoll der 2. TIKO vom 27.10.2016 (Anlage 2)
Lageplan / Skizze (Anlage 3)
Funktionsschema (Anlage 4)
Tabelle Raumprogramm (Anlage 5)

Antrag:

1. Das vorliegende Raumprogramm wird genehmigt.
2. Das Zentrale Gebäudemanagement wird mit der Ausschreibung einer Mehrfachbeauftragung beauftragt. Für die weitere Planung stehen bei Projekt 7.25300004 (Ertüchtigung Tiergarten) in 2017 200.000 € zur Verfügung.

i.V. Bernstein

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, GM, KoKo, OB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.850.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.850.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	200.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	200.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	- €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.650.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	640.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.010.000€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Berichte, Beschlüsse, Sitzungen

- 1.1. FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 15.12.2015: Die Verwaltung wurde mit der weiteren Bearbeitung des Zukunftskonzeptes Donau beauftragt und stimmte der Einrichtung einer Tiergartenkommission (TIKO) zu. Zweimal fand die TIKO bereits statt:

1. TIKO am 21.04.2016, TOP 3. Handlungsbedarf (Anlage 1)
2. TIKO am 27.10.2016, TOP 3. und 4. Betriebshof/Wirtschaftshof und Ausblick (Anlage 2)

1.2. Anträge liegen nicht vor.

2. Sachstand

2.1. Ausgangssituation

Das Hauptgebäude des Tiergartens Ulm wurde im Jahr 1966 nach einem Großbrand neu errichtet. Es hat in seiner Grundform auch heute Bestand. Erweiternd kam 1980 das Tropenhaus als Anbau hinzu. 1993 und 2003 wurden Außengehege und Volieren ergänzt, von denen die Bärenanlage das umfassendste Gehege darstellt. Zuletzt wurde 2008 die Front des Hauptgebäudes verlängert und um den Donautunnel ergänzt.

Der Tiergarten erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit, was sich insbesondere an steigenden Besucherzahlen zeigt (2011: 138.181 Besucher / 2016: 169.216 Besucher).

2.2. Hintergrund des Handlungsbedarfes

2.2.1. Strengere gesetzliche Vorgabe, erhöhte Anforderungen Tierpflege:

Empfehlungen und Handlungsrichtlinien, wie das bekannte "Säugetiergutachten" (Gutachten über Mindestanforderungen an die Haltung von Säugetieren, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft) und eine Reihe von Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung (Beispiel "Wildtierhaltung - sicher und gesund für Mensch und Tier", etc.) erfordern Beachtung und Umsetzung. Auch die artgerechte Tierversorgung (Ernährung, med. Versorgung, klimatische Voraussetzungen, etc.) hat in den vergangenen Jahrzehnten enorme Fortschritte gemacht (Beispiel Buchreihe "Zootierhaltung", Band 1-6).

Das gesteigerte Wissen um die Bedürfnisse einzelner Arten bedingt das Vorhalten vielfältiger Materialien (unterschiedlichste Frisch- und Trockenfuttermittel, geeignete Räumlichkeiten für medizinische Behandlungen, Quarantänevorhaltungen, Materiallager für technische Hilfsmittel und Einrichtungsgegenstände etc.).

2.2.2. Unfallverhütungsvorschriften und Gefährdungsbeurteilungen Personal:

Neben der Entwicklung in der Zootierhaltung liegen insbesondere in punkto Mitarbeitersicherheit und Unfallfreiheit anspruchsvolle Anforderungen vor. Die Arbeitsbereiche müssen reibungslose und sichere Abläufe garantieren können, an bestimmte Bereiche (Umkleiden, Büroarbeitsplätze, Werkstatt, Lagerflächen) werden konkrete räumliche Forderungen gestellt.

2.3. Konkrete Identifizierung einzelner Bausteine

An Erneuerungen und Ergänzungen wurde der Hauptarbeitsbereich hinter den Kulissen mit angrenzendem Betriebshof nur sehr eingeschränkt angepasst. Im Außenbereich wurde durch einfache Holzbauten und 3 Fertiggaragen Lagerraum geschaffen. Bei den innenliegenden Arbeitsbereichen wurde im Jahr 2007 eine Auslagerung der Umkleiden und der Verwaltungsbüros in eine ehemalige Dienstwohnung vorgenommen.

Gravierende Defizite sind derzeit unter anderem:

- Zu geringer Raum Umkleide / Duschgelegenheit für Mitarbeiter/-innen, keine Schwarz/Weiß Trennung
- Verhältnismäßig langer Weg Umkleiden / Sozialraum zu Arbeitsbereichen (Durchquerung Hauptgebäude notwendig)

- Kein ausreichender Schutz gegen Schädner für die Lagerung von Sackware
- Viele "kleine" Wege zu den einzelnen Bauten
- Keine angemessene Unterbringung von Maschinen im Winter (Bsp. Aufsitzmäher/-schneeräumer)

In Punkto Arbeitssicherheit / Hygiene im Rahmen der GFB bemängelte Räume sind unter anderem:

Quarantäne Tierhaltung:

Quarantänestationen müssen extra vorgehaltene, eingerichtete Räume und /oder Gebäude sein, um Krankheiten von Tier zu Tier bzw. Tier zu Mensch weitestgehend auszuschließen. Konzeptionelle Anpassungen bzw. Veränderung im Tierbestand sind hierbei im Vorfeld zu berücksichtigen. Dies ist bis zum heutigen Tage nicht in vollem Umfang möglich. Die derzeitige Quarantäne hat eine äußerst ungeeignete Aufstellposition im Flurbereich; keine Ruhezone, keine Lager- und Spülflächen und wurde provisorisch eingerichtet. Lagerflächen für Schutzkleidung und Arbeitsmittel, sowie eine geeignete Arbeitsfläche für die vorgeschriebene Dokumentation sind nicht vorhanden. Desweiteren fehlt ein Mehrraum- und/oder Einraumstall für verletzte, kranke oder unter Quarantäne gestellte Großtiere.

Werkstatt:

Bis heute steht den Mitarbeiter/-innen ein Raum für kleinere Arbeiten und Lagerung von Materialien zur Verfügung. Dieser Raum ist nicht als Werkstattraum ausgelegt und für Arbeiten kleineren Umfanges völlig ungeeignet.

Hoffläche:

Die Lagerung von Arbeitsmitteln, Entsorgungsprodukten (Müll, Mist) und die Unterbringung von Fahrzeugen (Dienstfahrzeug, geplanter Hoflader) mit ausreichender Verkehrsfläche ist erforderlich. Insbesondere die Lagermöglichkeiten des derzeitigen Innenhofes entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und dem Stand der Technik. Geeignete Unterbringungen für Entsorgungsprodukte und Fahrzeuge sind nicht vorhanden.

Raum für Tierbehandlungen / Medikamente:

Der vorhandene Untersuchungs- und Behandlungsraum der Tierärzte und Tierpfleger für erkrankte und/oder behandlungsbedürftige Tiere ist mit 4,7 qm völlig unzureichend.

Heulager:

Das Raufutter wird als größere Mengeneinheit in Fertigaragen gelagert. Diese weisen deutliche Gebrauchsspuren auf und sind für eine ausreichende Lagerhaltung zu klein. Auch fehlt es an baulicher Belüftungsmöglichkeit, um eine Feuchtigkeits- und Schimmelbildung zu verhindern.

Büro Tierpflege:

Der heutige Raum wird als Sanitätsraum, Büro- und Kommunikationsraum genutzt. Die Ausstattung entspricht nicht einem städtischen Standard.

Büros Verwaltung:

Die Büroeinheiten liegen zwischen dem Personalaufenthaltsraum. Im Büro der Sachgebietsleitung fehlt eine integrierte Besprechungsmöglichkeit. Der Büroraum Sekretariat ist zu klein.

Umkleiden:

Die Umkleidebereiche besitzen keine Schwarz/Weiß Trennung und es mangelt an einem Trockenraum für nasse Arbeitskleidung.

Aus diesem Grund sieht die Verwaltung Handlungsbedarf, welcher bereits im Fachbereichsausschuss StBU und der Tiergartenkommission definiert wurde.

3. Konzept Neu-/Umbau Betriebshof

Die Verwaltung schlägt vor, ein gemischtes Konzept zwischen Neu- und Umbau zu realisieren. Auf Grundlage der Bestandsflächen und des notwendigen Bedarfs wurde ein Raumprogramm entwickelt. Neben der internen Erhebung des Bedarfs (in Hinblick auf die derzeitige und zukünftige Tier- und Personalbestandsentwicklung) wurde ein Fachplaner für Tiergärten beratend hinzugezogen.

Die geplanten Maßnahmen haben keinen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten des NaBi, über welche später entschieden werden soll (siehe hierzu auch GD 072/17).

Das Konzept lässt sich in 3, sich bedingende, Teilbereiche gliedern. In Anlage 5 sind die einzelnen Bereichsaufteilungen detaillierter dargestellt.

I. Neubau

Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist die Eingeschossigkeit des projektierten Neubaus naheliegend. Eine zweigeschossige Bauweise wäre unter dem Gesichtspunkt "Schonung des Baumbestandes" interessant, stellt jedoch aufgrund der hohen Investitions- und Unterhaltskosten (Aufzug, Treppenhaus, zusätzliche Verkehrsflächen) in diesem Fall keine Alternative dar.

II. Umbau

Beim Umbau ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Technikräume (Wasseraufbereitung, BHKW und Heizung) im Bestand erhalten bleiben. Somit ist der erste Raum (derzeit Aquaristik) in seiner Größe vorgegeben und kann als Chemielager und Raum für Tauchausrüstungen genutzt werden.

Um den Zoobesuchern zukünftig ein weiteres Highlight zu bieten, ist vorgesehen, die Futterküche einsehbar zu gestalten. Somit kann, bei Integration der jetzigen Hoffläche in den für Besucher begehbaren Bereich, eine Einsicht in die Zubereitung der Mahlzeiten für die Tiere gegeben werden. Diese individuelle Seite des Tiergartens bzgl. der Tierernährung wird von Besuchern sicher gut angenommen und fördert zudem den Austausch zwischen Besuchern und Mitarbeitern im Rahmen der Bildungsaufgabe eines Zoos. Diese Option, welche eine Sanierung der Hoffläche zu einem späteren Zeitpunkt erfordert, wird offen gehalten.

Der jetzige Standpunkt der Kühlzelle wird in den Innenbereich verlegt, was eine schnelle Andienung von außen (Warenanlieferung) und innen (Futterküche) möglich macht.

Ein neuer, zentraler Durchgang erleichtert den Waren- und Tiertransport vom Alt- in den Neubau.

III. Erschließung

Bei der Erschließung müssen folgende Punkte dringend berücksichtigt werden:

- a) Andienung von außen mit z.T. Großfahrzeugen (Lieferung Futtermittel, Feuerwehrwagen, etc.)
- b) Gute Erreichbarkeit Abtransport Müll und Mist

c) Vorhaltung von 2 Parkplätzen

IV. Derzeitiger Sozialbau

Aktuell liegen noch keine konkreten Planungen hinsichtlich der zukünftig gewünschten Nutzung des Sozialgebäudes als Zooschule (siehe Anlage 2) vor. Bestehender Anpassungsbedarf wird nach Fertigstellung der vorab genannten Bereiche ermittelt.

4. Kosten

Bisher sind im Haushaltsplan 2017 1.060.000 € finanziert. In der Investitionsstrategie wurde bereits ein zusätzlicher Bedarf für die Ertüchtigung berücksichtigt, da der bisherige Ansatz ein geschätzter Pauschalbetrag für die Ertüchtigung des Tiergartens war und nicht ausreichend ist.

Auf Basis der Kostenannahme geht das Zentrale Gebäudemanagement derzeit von 1,85 Mio € zzgl. AEL für den Neu-/Umbau des Betriebshofes beim Tiergarten aus. Detaillierte Kosten können nach Abschluss der Planung genannt werden. Daneben sind für das Projekt in den Vorjahren schon Ausgaben von rund 34.000 € angefallen.

Für die Mehrfachbeauftragung stehen in 2017 ausreichend Mittel zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel für den Neu-/Umbau des Betriebshofes sind wie folgt über die Mifri zu finanzieren:

2017	2018	2019	2020	Gesamt
200.000 €	100.000 €	1.200.000 €	350.000	1.850.000 €

5. Terminplanung

Ende 2017	Mehrfachbeauftragung
Mitte 2018	Projektbeschluss
Ende 2018	Baubeschluss
Anfang 2019	Baubeginn
Sommer 2020	Fertigstellung