

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Generalsanierung und Erweiterung Giraffenhaus

Die Umsetzung der Maßnahme „Generalsanierung und Erweiterung Giraffenhaus“ wurde im Jahr 2022 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 13.12.2022 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Die Maßnahme umfasst eine Generalsanierung und Erweiterung des Giraffenhauses.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Das Giraffenhaus wurde 1964 errichtet und 2021 als Einzeldenkmal in die Bayerische Denkmalliste aufgenommen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Giraffenstall mit Personal- und Lagerräumen. Der Baukörper besteht aus einem Stahlbeton-Skelett mit Ziegelausfachungen. Die charakteristische Dachform besteht aus drei aneinander gereihten Satteldächern.

Das Bestandsgebäude ist weitestgehend nicht gedämmt, was u.a. zu massiven Feuchteschäden an den Außenwänden geführt hat. An der Südfassade sind die Fußpunkte der Stützen durch Korrosion stark geschädigt. An den Innenwänden und diversen Betonbauteilen zeichnen sich deutliche Risse ab. Die Baukonstruktion, das Tragwerk und die Standsicherheit müssen daher in regelmäßigen Abständen von einem Sachverständigen untersucht und überprüft werden. Im Rahmen der notwendigen Sanierung des Hauptgebäudes muss außerdem die Fläche für die Tierhaltung deutlich erweitert werden, da sie nicht mehr den aktuellen Richtlinien entspricht. Hierfür ist im Süden ein Anbau geplant, der die Bewegungsfläche für die Giraffen erweitert.

Planung und Baubeschreibung

Bei der Planung und Gestaltung des Erweiterungsbaus müssen die geltenden Vorgaben für die Tierhaltung berücksichtigt werden. So ist u.a. der ausreichende Einfall von Tageslicht unter Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes zu gewährleisten. Da der Tiergarten das Ziel hat, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden, ist eine hocheffiziente energetische Sanierung des Bestandsgebäudes erforderlich.

Das denkmalgeschützte Gebäude soll grundsätzlich erhalten und gemäß den städtischen Standards bestmöglich energetisch saniert werden. Die Qualität eines Passivhausstandards wird angestrebt, mit einer maximalen Integration von Photovoltaik-Nutzung in der Gebäudehülle.

Die tragende Konstruktion des historischen Bestandsgebäudes wird von Grund auf saniert. So wird u.a. an den Stützen der Südfassade eine Betonsanierung durchgeführt, da die Fußpunkte durch Korrosion stark geschädigt sind. Feuchteschäden durch Tauwasser an der unterseitigen Dachkonstruktion werden durch geeignete Maßnahmen dauerhaft beseitigt. Die Verwendung von möglichst nachhaltigen Bau- und Dämmmaterialien wird dabei angestrebt.

Der Anbau soll in Leichtbauweise errichtet werden. Auf eine Bodenplatte aus Beton soll verzichtet und stattdessen ein Naturboden eingebaut werden. Die neuen Außenwände der Stallerweiterung sollen als Holzständerwände ausgeführt werden. Innenseitig erhalten die Wände einen Lehmputz auf Putzträgerplatten. Die verglaste Südfassade (Pfosten-Riegel-Konstruktion) erlaubt Blickbeziehungen ins angrenzende Gehege und sorgt für Lichteinfall. Eine vorgesezte, strukturierte Metallfassade soll bei den Besuchern naturnahe Assoziationen wecken und gleichzeitig für einen effektiven

Sonnenschutz im Stall sorgen. Das Flachdach mit großzügigem Überstand wird als Holzbalkendecke mit einer Zellulose-Dämmung ausgeführt. Die vorgestellte Fassade und der große Dachüberstand sollen den Stall vor hohen Außentemperaturen und einer übermäßigen Aufheizung durch sommerliche Sonneneinstrahlung schützen.

Im Giraffenhaus wird ein Heizungskonzept umgesetzt, das auf das Tierwohl abgestimmt ist. Es ist vorgesehen, Deckenstrahlplatten und ein Wandheizungssystem auf Basis von Lehmmodulen zu installieren. Warme Oberflächen schaffen eine „Wohlfühlzone“, in der die Tiere durch Nähe oder Abstand zu den Wandflächen ihre Temperaturzone selbst wählen können. Die Wandheizung ist darüber hinaus ein Niedertemperatursystem, das deutlich Heizenergie einspart.

Eine Befeuchtungsanlage wird eingerichtet, um die erforderliche Luftfeuchtigkeit im Stall regulieren zu können. Da das Giraffenhaus künftig mit Brunnenwasser versorgt werden soll, werden die hierzu erforderlichen Wasserkreisläufe (Brunnen- und Trinkwasser) bereits bei der Planung berücksichtigt. Gemäß den städtischen Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren bei Hochbaumaßnahmen wird auf den Dachflächen des Erweiterungsbaus und des Bestandsgebäudes eine PV-Anlage installiert.

Im Giraffenstall werden höhenverstellbare Futterkörbe installiert. Im Personalbereich wird eine Futterküche eingebaut. In der Besucherzone werden festinstallierte Sitzgelegenheiten geschaffen, die eine Rast ermöglichen. Weiterhin sind Beschilderungen und Einbauten für Besucher mit Behinderung im Kooperationsprojekt „Inklusiver Tiergarten Nürnberg“ vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen vorbehaltlich der Kostenprüfung 6,665 Mio. €. Die Kostenberechnung wurde im Rahmen des BIC-Verfahrens Rpr zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund des engen zeitlichen Prüfungszeitraums konnten die Kosten seitens Rpr jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Es sind daher innerhalb der Verwaltung noch weitere Abstimmungen und Prüfungen notwendig, die möglicherweise Auswirkungen auf die vorgelegte Kostenberechnung haben. Die Gesamtkosten sind daher ggf. noch anzupassen und nur als vorläufige Kosten zu verstehen.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bisher bereitgestellte Mittel:	160.000 €
2024:	600.000 €
2025:	4.905.000 €
2026:	1.000.000 €

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 6,665 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Es wird mit Folgekosten für den Bewirtschaftungs- und Bauunterhalt i. H. v. 27.500 € jährlich gerechnet.

Dem Tiergarten liegen für die Baumaßnahme zweckgebundene Spenden in Höhe von 564.960 € vor. Weiterhin wird eine Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) beantragt. Die Höhe der Förderung hängt von der erreichten Energieeffizienz-Klasse ab und kann zwischen 260.000 € und 530.000 € betragen und ist derzeit noch nicht genau abschätzbar. Außerdem wird noch geprüft, ob ein zusätzlicher Bonus für Erneuerbare Energien (EE-Bonus) i. H. v. 5 % der Kosten beantragt werden kann.

Zeitliche Umsetzung

Mit dem Beginn der Maßnahme ist im Herbst 2024 zu rechnen. Die Fertigstellung soll im 1. Quartal 2026 erfolgen.

Die Maßnahme erfüllt die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.