

### **Betreff: Am Tiergarten 32; Generalsanierung und Erweiterung des Giraffenhauses hier: Objektplan**

#### **Entscheidungsvorlage:**

##### **1. Planungsanlass**

2014 wurden vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft Richtlinien zu den Mindestanforderungen an die Flächen zur Haltung von Säugetieren herausgegeben. In diesen wird für die Haltung von Giraffen ein Warmstall (Laufstall) mit einer Mindestlauffläche gefordert. Die Innenlaufflächen des Giraffenhauses mit derzeit nur knapp 100 m<sup>2</sup> erfüllen diese Anforderungen nicht. Momentan leben zwei Giraffenweibchen im Giraffenhaus. Künftig sollen bis zu sieben Giraffen im Stall und Gehege gehalten werden. Gemäß der gesetzlichen Auflagen benötigt jedes Tier eine Lauffläche von 30 m<sup>2</sup>, so dass künftig ein gemeinsamer Innenlaufbereich von mindestens 210 m<sup>2</sup> zu gewährleisten ist.

##### **2. Baubeschreibung und Nutzungskonzept**

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Giraffenstall mit Personal- und Lagerräumen. Der eigentliche Stall kann mit Boxen unterteilt werden, so dass die Tiere im Bedarfsfall separiert werden können. Im Personalbereich ist neben einer Futterküche und einem Aufenthaltsraum auch weiterhin ein Sanitärraum mit Dusche vorgesehen. Durch den Einbau einer Galerie sollen neue, erlebnisreiche Blickbeziehungen geschaffen und dadurch die Attraktivität für Besucher gesteigert werden.

##### **Baukonstruktion**

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll erhalten und gemäß den städtischen Standards energetisch saniert werden. Eine Grundsanierung der tragenden Konstruktion ist zwingend erforderlich. An den Stützen der Südfassade ist eine Betonsanierung nötig, weil die Fußpunkte durch Korrosion stark geschädigt sind. Feuchteschäden durch Tauwasser an der Dachkonstruktion müssen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft unterbunden werden. Die Verwendung von möglichst nachhaltigen Bau- und Dämmmaterialien wird dabei gesichert.

Der Anbau soll in Leichtbauweise errichtet werden. Die neuen Außenwände der Stallerweiterung werden als Holzständerwände ausgeführt. Innenseitig erhalten die Wände Lehmputz auf Putzträgerplatten. Die verglaste Südfassade erlaubt Blickbeziehungen ins angrenzende Gehege und sorgt für Lichteinfall. Eine vorgesetzte strukturierte Metallfassade soll bei Besuchern naturnahe Assoziationen wecken und gleichzeitig für einen effektiven Sonnenschutz im Stall sorgen.

##### **Installationen, betriebstechnische Anlagen**

Das Giraffenhaus wird als eigenständiges Gebäude geplant, berücksichtigt jedoch die Anschlüsse und die technischen Voraussetzungen für das künftige Versorgungsnetz des Tiergartens. Das Gebäude wird mit Brunnenwasser versorgt.

##### **Wärmeversorgung, lufttechnische Anlagen**

Als Heizung ist eine Wärmepumpe vorgesehen. Im Giraffenhaus muss ein Heizungskonzept umgesetzt werden, das auf das Tierwohl abgestimmt ist. Es ist daher vorgesehen, Deckenstrahlplatten und ein Wandheizungssystem auf Basis von Lehmmodulen zu installieren. Auf eine mechanische Lüftungsanlage wird verzichtet. Die Be- und Entlüftung wird über Dachfenster, Nachströmöffnungen und Abluftventilatoren sichergestellt. Um die Luftfeuchtigkeit im Stall regulieren zu können, wird eine Befeuchtungsanlage eingerichtet werden.

### Elektroinstallation

Auf den Dachflächen des Erweiterungsbaus und des Bestandsgebäudes wird eine PV-Anlage installiert, die u.a. auch die Wärmepumpe des Giraffenhauses versorgt. Gemäß Art. 44a BayBO ist auf den verfügbaren Dachflächen ertragsoptimiert eine größtmögliche Stromerzeugungsleistung zu installieren. Bei der Belegung des historischen Bestandsdaches sind die Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, die versus einer Standard PV-Anlage zu einer kostenintensiven Indach-Lösung führen.

### Energetischer Standard

Der Tiergarten hat das Ziel bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden, daher ist eine energetische Sanierung erforderlich. Das Bauvorhaben wird deshalb durch das beauftragte Ingenieurbüro Ing+Arch begleitet, das ein detailliertes Energiekonzept erarbeitet hat. Auf Grundlage der aktuellen Planungen und der energetischen Berechnungen ist das Erreichen der Effizienzhausstufe 70 gem. BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) möglich. Ein entsprechender Förderantrag wird gestellt. Das Bestandsgebäude kann zudem als „Worst-Performance-Building“ eingestuft werden.

### **3. Terminplan**

Mit der Baumaßnahme soll nach der Haushaltsgenehmigung, voraussichtlich im Juli 2024 begonnen werden. Die Fertigstellung / Inbetriebnahme wird im Frühjahr 2026 erwartet.

### **4. Kosten**

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung vom 07.08.2023 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten 6.675.000,00 Euro.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

<b>Kostengruppe</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten in EUR</b>
100	Grundstück	- EUR
200	Herrichten und Erschließen	- EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.272.174,69 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	821.965,90 EUR
500	Außenanlagen	152.915,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	38.980,00 EUR
700	Baunebenkosten <b>ohne BVK</b>	970.765,09 EUR
	Sonstiges	
	Zwischensumme	5.256.800,68 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	998.792,13 EUR
	Aufrundung	407,19 EUR
<b>Gesamtkosten brutto ohne BVK</b>		<b>6.256.000,00 EUR</b>
<b>Bauverwaltungskosten, BVK</b>		<b>419.124,72 EUR</b>
<b>Gesamtkosten brutto mit BVK</b>		<b>6.675.000,00 EUR</b>

### Finanzierung, Förderung und Folgekosten

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Mittelfreigabe aus dem MIP 2024-2027.

Das Baufachliche Gutachten und die Kostenberechnung wurden durch Rpr geprüft. Am 25.10.2023 wurde das Bauvorhaben dem Ältestenrat und Finanzausschuss vorgelegt und der „Projekt-Freeze“ beschlossen. Dem Tiergarten liegen für die Baumaßnahme zweckgebundene Spenden in Höhe von 564.960 Euro vor. Für die energetische Sanierung soll ein Förderantrag auf Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestellt werden. Es wird mit einer maximalen Förderung in Höhe von 260.044 Euro als Tilgungszuschuss oder 531.088 Euro als Zuschuss gerechnet.

Die jährlichen Folgekosten betragen voraussichtlich 27.500,00 Euro.