

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	10. Plenarsitzung Gemeinderat
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Termin:	27.04.2010
vom: 23.03.2010	Vorlage Nr.:	355
eingegangen: 23.03.2010	TOP:	7
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bausteinkonzept für den Umbau des Tullabades zum Exotenhaus		

- Kurzfassung -

Eine Realisierung des Umbaus des Tullabades zum Exotenhaus in Bausteinen ist nicht möglich, da das Exotenhaus nur als Gesamtkonzept in Betrieb genommen werden kann und die Gebäudesicherung nicht in sinnvolle Teilabschnitte untergliedert werden kann.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung. Finanzposition: 7.680012.700					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: 6		
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		

Das Zookonzept von 2006 hatte das Ziel, über mehrere Varianten zum einen die Ausweitung der Flächen für den Zoo zu ermöglichen und zum anderen die Eingriffe in den Stadtgarten so gering als 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 detailliertem Raumprogramm und Kenntnis z.B. der Bausubstanz des Tullabades. Da Zoobauten eher selten realisiert werden, existieren keine öffentlich zugängigen 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. € ermittelt. 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.

Die Umsetzung des Zookonzeptes von 2006 erforderte ein planerisches Gesamtkonzept. Hierzu wurde 2007 ein Wettbewerb mit einem detaillierten Raumprogramm und Nutzungskonzept durchgeführt.

Als erster Baustein des Wettbewerbsergebnisses sollte der Umbau des Tullabades zum Exotenhaus umgesetzt werden. Nach Vorstellung des Bauvorhabens im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens konnte das Projekt mit einem Gesamtaufwand von 17,9 Mio. € in den DHH 2009/2010 eingestellt werden.

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

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 sich frei bewegenden Tieren.

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

Die Höhe der Investitionskosten resultiert aus dem großen Flächenangebot des Tullabades von ca. 6.200 qm sowie dem Erhalt der Bausubstanz - besonders der Gebäudehülle, da in das Bad in den letzten Jahren keine Bauunterhaltungsmittel flossen. Das geschützte Denkmal kann auf diese Weise sinnvoll genutzt werden. Ein Abriss und Neubau erbrächte jedoch keine Ersparnisse.

Der größte Teil der Mittel von 17,9 Mio. Euro fließt in die unbedingt erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt und Betrieb des Gebäudes:

Abbruchmaßnahmen der bädertechnischen Ausstattung, der großflächigen Fassaden, der maroden Dachplatten usw. für ca.	0,970 Mio. €
Technische Ausstattung mit Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroinstallationen (muss gänzlich erneuert werden)	3,074 Mio. €

Bauliche Maßnahmen wie Erneuerung der Fassaden, Sanierung der Dächer, Schaffung von Dachöffnungen mit Lichtkuppeln sowie neue Raumaufteilungen, Boden-, Wand - und Deckenbeläge usw. ca. 6,450 Mio. €

Damit fallen insgesamt (zzgl. der Nebenkosten) an 10,494 Mio. €
=====

Mit dem Anteil der Landschaftsplanung von 2,25 Mio. € wird die eigentliche Gestaltung des „Lebensraumes Flusslandschaft“ umgesetzt.

Im Gesamtaufwand von 17,9 Mio. € sind ferner 1,274 Mio. € für Unvorhergesehenes, 3,503 Mio. € für Nebenkosten und 0,382 Mio. € für Ausstattung und Kunstwerk enthalten.