

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 07.11.2023

Nummer GR 134/2023	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 880.61; 022.30	Vorgänge TUPV 07.11.2023 TUPV 01.07.2021
------------------------------	--------------------------------	---	---

TOP-Nr.: 5.

BETREFF

Betriebsgebäude Tierpark: Raumprogramm und weiteres Vorgehen

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Planungsmittel sind im Haushalt vorhanden und für den Haushalt 2024 vorgesehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt das Raumprogramm für Betriebsgebäude des Tierparks mit Nutzflächen von 548 m² und die Durchführung von VgV-Verfahren zu den Planungsleistungen für das Vorhaben.



SACHVERHALT

Ein neues zeitgemäßes Betriebsgebäude für den Tierpark war schon länger in den Gremien thematisiert worden und ist auch mit entsprechenden Planungsraten im Haushalt berücksichtigt. Dabei sollen sachgerechte Gebäude der wesentlichen Funktionen für die Unterhaltung und den Betrieb des Tierparks und auch eine entsprechende Infrastruktur für die Mitarbeiter des Tierparks geschaffen werden. Dabei soll der Betriebshof auf Basis der bereits vorgestellten baulichen Entwicklungsmaßnahmen im Süden der Gesamtanlage positioniert werden. Damit soll dann auch der Bereich am Süden des Besucherbereiches von den provisorischen baulichen Anlagen, die derzeit für diese betrieblichen Funktionen dienen, befreit werden, um auf dieser Fläche Platz für den vorgesehenen Schaubauernhof zu schaffen. Damit würde ein wichtiger Schritt für die wesentliche Umstrukturierung der zentralen Funktionen vollzogen und auch Flächen für die weitere Entwicklung im Bereich der Gehege für einen ergänzenden Tierbesatz geschaffen.

Bestehende Gebäude:

Die derzeitige Futterküche befindet sich in einem Scheunen-/ Stallgebäude mit schlechter baulicher Substanz, welches weder gedämmt oder dicht verschließbar ist, noch den hygienischen Standards für eine solche Einrichtung aufweist. Die notwendigen Lagerräume weisen keine entsprechenden Kühleinrichtungen auf und reichen auch vom Platz her nicht aus. Ein zuletzt beschaffter Container im Freien hilft hier in Bezug auf die Aufbewahrungsfläche, ist jedoch nur bedingt hilfreich im Sinne von optimierter Arbeitsprozessen, die insbesondere auch bei den Wochenenddiensten, bei denen zumeist nur ein Mitarbeiter vor Ort ist, von wesentlicher Bedeutung sind. Die Umkleieräume und sanitären Anlagen, die bei einer solchen Einrichtung für Mitarbeiter insbesondere wichtig sind, befinden sich in Einzel-Containern und reichen für die derzeitige Anzahl von Mitarbeitern nicht aus. Das Büro, welches gleichzeitig der Aufenthaltsbereich für die Leitung und die Tierpfleger ist, befindet sich derzeit in einer einfachen Holzblockhütte, die nicht wirklich für eine ganzjährige Nutzung tauglich ist. Daneben sind neue ergänzende Funktionen wie der Quarantänebereich und die Tierparkschule ebenfalls unterzubringen. Diese Funktionen und Funktionsräume sind entsprechend baulich einwandfrei, hygienisch und energetisch zeitgemäß neu abzubilden.

Bisherige Projektentwicklung:

Erste Überlegungen für das Betriebsgebäude gab es schon vor ca. zwei Jahren. Dabei war ein Konzeptansatz für die Tierparkentwicklung mit seinen Baulichkeiten als erste Konzeptskizzen auch unter Beteiligung von Architekten entwickelt worden. Nach dem Wechsel in der Tierparkzuordnung und der personellen Entwicklung war zunächst jedoch der Betrieb des Tierparks zu konsolidieren, bevor man sich an die weitere Projektentwicklung mit der Erstellung eines Raumprogrammes für das Betriebsgebäude machen konnte. Auf Basis der Konzeptüberlegungen hat die Tierparkleitung auf Basis eines Grundraumprogrammes die Flächen und funktionalen Anordnungen nun rückgespiegelt, um eine Basis für die Planung des Neubaus des Betriebsgebäudes vorliegen zu haben und das Projekt weiter angehen zu können. Daher wurden nun auf Basis der Rückmeldung

des Tierparks die Funktionsräume für den Neubau des Betriebsgebäudes aufgelistet, die Zuordnungen benannt und die damit erforderlichen baulichen Maßnahmen erfasst.

Raumprogramm und Funktionsbereiche:

Das Raumprogramm beinhaltet dabei drei Teilbereiche die funktional zusammenhängen, jedoch auch baulich teilweise abgegrenzt sein sollten. Diese sollen in Folge näher beschrieben werden.

A. Bauteil „Betriebsgebäude“:

-Futterküche:

Wesentlicher Dreh- und Angelpunkt des Tierparkbetriebs ist die Futterküche in der die unterschiedliche Nahrung für die jeweiligen Tierarten zubereitet und konfektioniert wird. Diese ist in einen funktionalen Zusammenhang mit den Lager- und Kühlräumen zu bringen, damit die Nahrung gut vor- und zubereitet werden kann. Dabei ist dieser Bereich mit Außenzugang für die Anlieferung der Materialien und Abtransport des Futters zu versehen. Dabei sollte dieser Bereich eher in massiver Bauweise erstellt werden, um keine Hohlräume für Schädlinge oder Schadnager bieten zu können. Darüber hinaus müssen diese Räumlichkeiten gut zu reinigen sein, um die Hygiene entsprechend sicherzustellen. Der Lagerbereich ist in drei Raumbereiche gegliedert. Es ist ein Trockenlager für Futtermittel sowie eine Kühl- und eine Tiefkühlzelle, vorgesehen, um für die entsprechenden Nahrungsmittel, die Kühlung benötigen, auch etwas länger lagern zu können.

-Sanitärbereich Mitarbeiter:

Der Sanitärbereich mit Umkleidebereich und Duschen muss geschlechtergetrennt angeboten werden. Dabei ist es wichtig dem Personal an diesen durchaus auch schmutzintensiven Arbeitsplätzen entsprechende Umkleide- und Reinigungssituationen anzubieten zu können.

-Tierparkschule und administrativer Bereich:

Für die Organisation des Tierparks und die administrativen Aufgaben sind entsprechende Büroräume vorzuhalten. Dabei spielt im Betrieb die fortlaufende Dokumentation für eine zoologische Einrichtung eine wichtige Rolle, daneben soll auch ein Aufenthalts- und Besprechungsraum vorgesehen werden. Ein größerer Raum soll an der Seite zum Besuchergelände hin als „Tierparkschule“ eingerichtet werden, um hier Gruppen zu betreuen und die pädagogischen Aufgaben des Tierparks auch in einem Innenraum anbieten und wahrnehmen zu können. In diesem Raum soll Platz für ca. 30 Kinder (Schulklassengröße) vorhanden sein. Hier sollen auch erläuternde Exponate präsentiert und aufbewahrt werden können. Dabei ist es sinnvoll, diese Funktion für Externe in das Betriebsgebäude mit aufzunehmen, um so Abläufe zeigen zu können und die Gruppen gut auch zu allen Jahreszeiten betreuen zu können. Hierzu ist auch ein Besucher-WC zuzuordnen.

Das Raumprogramm des zentralen Betriebsgebäudes mit seinen genannten Funktionsbereichen und Hauptnutzflächen liegt bei einer Fläche von 343m². Das Betriebsgebäude ist gedämmt und beheizt vorzusehen.

B. Quarantänebereich:

Der Betrieb der letzten Jahre hat gezeigt, dass für den Betrieb der zoologischen Einrichtung ein Quarantänebereich notwendig ist. Insbesondere der Ausbruch der Vogelgrippe im I. Quartal 2023 hat die Sachverhalte in Zusammenhang mit der Thematik „Quarantäne“ deutlich vor Augen geführt. Der Rhein-Neckar-Kreis geht derzeit davon aus, dass eine jährlichen Aufstallung für die kommenden Jahre notwendig sein dürfte. Daher wurde das Raumprogramm um diesen Bereich ergänzt. Hierbei ist ausreichend Platz für die Unterbringung von neuen oder kranken Tieren im Sinne einer artgerechten Haltung notwendig. Der Bereich soll es ermöglichen, Tiere mit infektiösen Krankheiten zu isolieren, um den Tierbestand insgesamt schützen zu können. Hierzu muss auch eine kleine Futterküche und ein Futter- und Medikamentenlager angegliedert sein, um über die Nahrungszubereitung eine Übertragung von Krankheitserregern vermeiden und möglichst ausschließen zu können. Wichtig ist es auch ein Tiergehege im Freibereich zuzuordnen. Aufgrund seiner Funktion soll der Bereich vom Betriebsgebäude selbst baulich etwas abgekoppelt bzw. getrennt sein und einen deutlichen Abstand zu den anderen Bereichen des Tierparks aufweisen. Dieser Bereich ist nicht bzw. nur temporär beheizbar angedacht. Der Quarantänebereich ist insgesamt mit einer Funktionsfläche von insgesamt 105 m² vorgesehen.

C. Anbau Werkstatt und Gerätebereich (unbeheizt)

In diesem unbeheizten Gebäudeteil ist eine Werkstatt für die Unterhaltung und Reparatur von Gerätschaften vorgesehen, da in der Unterhaltung verschiedenste Geräte benötigt werden. Die Werkstatt soll auch dazu dienen intern wie auch mit externen Projektgruppen im Rahmen der Umgestaltungen der Gehege und der Anlage vorbereitende Arbeiten durchführen zu können.

Angeschlossen ist dabei auch ein Lagerbereich für Gerätschaften, da durch die die Umwidmung des bisherigen Betriebsbereiches in Richtung Schaubauernhof auch solche Flächen neu vorzusehen sind und diese funktional dem Betriebshof zuzuordnen sind. Solche Funktionsbereiche sind auch aus dem Publikumsbereich fern zu halten. Das Raumprogramm für diesen Bereich weist eine Nutzfläche von 100 m² auf.

D. Außenanlagen/ Hofflächen:

Um die Betriebsgebäude ist auch der Betriebshof als Außenanlage anzulegen. Hierzu soll die Zufahrt zu diesem Bereich überarbeitet werden. Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und für die Anlieferung von Materialien und Futter sind neu anzulegen. Hierzu sollen Teilbereiche befestigt, aber auch Teilflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Daher ist neben den Gebäuden auch die Hoffläche insgesamt funktional zu gestalten und entsprechend herzustellen.

Sonstige ergänzende Räume Gesamtanlage:

Daneben wurden auch noch Flächen für die Strohlagerung durch den Tierpark perspektivisch genannt, welche langfristig zu ergänzen wären. Dies sind jedoch auch über die Erstellung von Dachunterständen möglich und müssen nicht zwingend im Rahmen des Projektes für den Neubau des Betriebshofes am Tierpark erstellt werden. Für diese ergänzenden Raumanforderungen sind insgesamt 100 m² genannt worden, welche teilweise auch über Bestandsgebäude abgedeckt werden

können. Dieser Anforderung sind in der weiteren Entwicklung und ggf. auch in Zusammenhang mit dem Schaubauernhof ergänzend Rechnung zu tragen.

Gesamtflächen Raumprogramm:

Aus den beschriebenen Funktionseinheiten setzt sich das Raumprogramm für die Bauteile insgesamt zusammen. Bei den Flächen handelt es sich um die Funktionsflächen für die jeweiligen Nutzungen und stellen das langfristige Raumprogramm für diesen Bereich dar. Das Gesamtprogramm für die Baulichkeiten am neuen Betriebshof mit den drei genannten Teilbereichen beläuft sich daher auf von 548 m² Nutzfläche in den genannten Funktionsbereichen. Die Funktionsflächen der Gebäude müssen dann im Rahmen der Planung mit den entsprechenden Verkehrsflächen für die innere Erschließung und den notwendigen Funktionsflächen für die Gebäudetechnik ergänzt werden. Dies ist dann Aufgabe der konkreten Planung.

Grundsätzliche bauliche Setzungen der Bauteile:

Die Unterbringung des Raumprogramms für die Neubauteile kann gut auf der zur Verfügung stehenden Fläche im Süden des Tierparks erfolgen. Die Platzierung auf dem Gelände des Tierparks ist über entsprechende Vorstudien schon relativ gut geklärt. Der Betriebshof soll das Tierparkgelände nach Süden abschließen. Das größere Bauteil des Betriebsgebäudes soll auf der Ostseite der vorgesehenen Fläche platziert werden, um den Betriebshof vom dem am Tierpark vorbeiführenden Weg abzuschirmen. Daher soll der Baukörper in Nord-Süd-Richtung gestellt werden. Der Quarantänebereich würde im Süden wahrscheinlich baulich etwas getrennt positioniert werden. Der Anbau Werkstatt könnte ebenfalls in diesem Bereich anschließen. Diese Überlegungen sind auch auf den Plänen zu den Konzeptüberlegungen in der Anlage zu sehen. Mit der Hofbildung im Süden des Tierparks würde ein eigener funktionaler interner Bereich geschaffen, der gut zur Versorgung des Tierparks dienen kann und von dem aus die Andienung des Gesamtgeländes funktional möglich ist. Auch in Bezug auf die bauliche Setzung kann mit dieser städtebaulichen Grunddisposition eine angemessene und gute Einpassung der neuen Bauteile in Beziehung zur Gesamtanlage des Tierparks und dessen Weiterentwicklung erreicht werden. Die bisherige Konzeptplanung soll daher die Basis für die Ausarbeitung der Gebäude und der weiteren Planung liefern. Die grundsätzlichen Vorschläge des planerischen Konzeptansatzes sollen dabei weiterverfolgt werden.

Vergabe Planungsleistungen:

Bei den Planungsleistungen ist vor einer Vergabe auch die Vorgaben hinsichtlich der Projektdimension nach der Vergabeordnung zu beachten. Auch wenn hierzu schon bereits Planungsleistungen in der Konzepterstellung beauftragt und ausgeführt wurden, kann aufgrund der Projektdimension hier nicht darauf aufgebaut werden, sondern die Planungsleistungen sind auszuschreiben. Nach § 3 VgV hat ein öffentlicher Auftraggeber vor der Vergabe von freiberuflichen Dienstleistungen den Gesamtprojektaufwand und den Gesamtauftragswert für Planungsleistungen zu schätzen. Liegt dieser über dem geltenden EU-Schwellenwert zur Vergabe der Dienstleistungen ist ein EU-weites Vergabeverfahren, ein sogenanntes VgV-Verfahren, durchzuführen. Grundlage einer solchen Kostenschätzung kann zum Beispiel eine Bedarfsplanung wie das aufgeführte Raumprogramm sein, aus der sich das Planungsziel mit der Festlegung der Dimension, wie auch möglicher Standards mit Qualitäten und Quantitäten ergeben. Als maßgeblicher Zeitpunkt der Auftragswer-

termittlung legt der § 3 Abs. 3 VgV den Zeitpunkt fest, an dem ein Vergabeverfahren eingeleitet werden soll. Bei Dienstleistungen und somit auch Planungsleistungen liegt der Schwellenwert nach VgV derzeit bei EUR 215.000 netto. Die Höhe des geschätzten Auftragswertes entscheidet darüber, ob Leistungen EU-weit oder lediglich national ausgeschrieben werden müssen. Leider muss nach den aktuellen Vorgaben, welche verbindlich umzusetzen sind, die Planungsleistungen aller Fachgewerke bei der Betrachtung des Schwellenwertes zusammen betrachtet werden. Auf die Einhaltung der Vorgaben zur Vergabe von Planungsleistungen weist aktuell auch der GPA-Bericht zu den Bauausgaben der Stadt Walldorf 2017-2021 hin.

Gemäß § 3 Abs. 2 VgV darf der Wert eines vorgesehenen Auftrags auch nicht in der Absicht geschätzt oder aufgeteilt werden, um sich in der Anwendung der Vergabeverordnung zu entziehen. Insofern muss Einschätzung des Auftragswertes Klarheit über den Umfang der dafür geforderten Leistung herrschen. Das Vergaberecht greift dabei auch, wenn die Maßnahme ursprünglich mit gemindertem Umfang begonnen und im Verlauf der Vertragsabwicklung sukzessive erweitert wird. Dies gilt ausdrücklich auch in Fällen, in denen die Möglichkeit besteht, dass trotz laufender Projekte der Dienstleister wechselt und ein Anderer das Projekt übernimmt. Das wird von Vergaberecht her in Kauf genommen.

Dazu kommt ergänzend, dass mit der Neufassung der VgV die Verpflichtung zur Addierung der Auftragswerte aller Planungsleistungen einhergeht, was künftig zu mehr EU-weiten Ausschreibungen insgesamt führt. Durch die Verordnung zur Anpassung des Vergaberechts an die Einführung neuer elektronischer Standardformulare für EU-Bekanntmachungen und an weitere europarechtliche Anforderungen vom 17. August 2023 hat die Bundesregierung mit Wirkung zum 24. August 2023 das vergaberechtliche „Planerprivileg“ gemäß § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV aufgehoben. Dies bedeutet, dass bei der vergaberechtlichen Auftragswertschätzung nun fortan die Auftragswerte aller HOAI-Leistungsbilder und sonstiger Planungs- und Ingenieurleistungen eines Bauvorhabens in Bezug auf die Schwellenwerte zu addieren sind. Die Bundesregierung lenkte damit in einem Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission ein. Bei der Auftragswertschätzung ist der voraussichtliche Gesamtwert der vorgesehenen Leistung ohne Umsatzsteuer zugrunde zu legen. Die Auftragswerte aller funktional zusammengehörigen Teilleistungen, die in einem wirtschaftlichen und technischen Zusammenhang zueinanderstehen, sind zu addieren. Grundsätzlich ist dabei der Gesamtwert aller funktional zusammengehörigen Leistungen maßgeblich. Das Einhalten der Bestimmung der VgV und insbesondere das Durchführen europaweiter Verfahren sind von erheblicher Relevanz, da bei deren Nichteinhaltung die Gefahr besteht, dass die Verträge im Nachprüfungsverfahren für unwirksam erklärt werden oder sogar nach § 138 BGB nichtig sind.

Daher wurde für das genannte Projekt Betriebsgebäude Tierpark mit dem aufgeführten Raumprogramm eine erste Grobkostenermittlung durchgeführt, um einen Kostenrahmen benennen zu können. Eine erste Grobkostenschätzung zur Ermittlung des Auftragswertes kommt auf Gesamtkosten von 2,0 bis ca. 2,4 Mio. € brutto für das Bauvorhaben mit einem beinhalteten Ansatz für die Freianlagen. Die Baukosten, der für die Planungshonorare relevanten Kostengruppen Bauwerk KG 300 und Technische Gebäudeausrüstung KG 400, liegen nach der Grobkostenschätzung zwischen 1,3 bis ca. 1,7 Mio. € brutto. Die Planungskosten liegen dann in einem Bereich von 390.000 -

500.000 € brutto nach dem überschlägig ermittelten Kostenrahmen. Eine vertiefte projektbezogene Kostenermittlung kann erst über die Projektplanung und die damit einhergehende Planungstiefe erfolgen und den notwendigen Mitteleinsatz entsprechend zu konkretisieren. Dabei ist derzeit von Planungshonoraren von ca. 327.000 € netto insgesamt am unteren Rand der Grobkostenschätzung auszugehen. Damit liegen die Planungshonorare auch am unteren Rand der Kostenspanne deutlich über den Schwellenwert für europaweite Ausschreibungen mit 215.000 € netto. Daher sind zumindest für die Architektenleistung, die Leistungen zu Tragwerksplanung und für die technische Gebäudeinfrastruktur europaweit über VgV-Verfahren auszuschreiben.

VgV-Verfahren Planungsleistungen:

Über die Vorkonzepte zum Vorhaben liegt die planerische Vorstellung für die Umsetzung des Betriebshofs planerisch vor. Daher müsste die Platzierung und Setzung der Bauteile des Neubauprojektes nicht in einem Planungswettbewerb ausgelotet werden. Als planerische Grundlage sollten die erstellten Konzeptstudien als Basis dienen und die Ausgestaltung anhand der aktualisierten Flächen des Raumprogramms als Grundlage weiterentwickelt werden. Daher würden auch die Architektenleistung als VgV-Verfahren ohne Planungswettbewerb auf Basis der zu beschließenden Planungsgrundlagen durchgeführt. Daher würden für die Architektenleistung, die Leistungen zu Tragwerksplanung und für die technische Gebäudeinfrastruktur europaweit über VgV-Verfahren mit Hilfe von externen Betreuern ausgeschrieben.

Weiteres Vorgehen:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 07. 11.2023 das Raumprogramm zum Bauvorhaben Betriebsgebäude Tierpark beraten und empfiehlt dem Gemeinderat das Raumprogramm mit 548 m² Nutzfläche für die Bauteile des Betriebshofes als Projektgrundlage und die Durchführung eines VgV-Verfahrens für die Planungsleistungen einstimmig. Nach der Beschlussfassung zu den Planungsgrundlagen soll die Projektentwicklung für das Bauvorhaben Betriebsgebäude Tierpark umgehend weitergeführt und die VgV-Verfahren angestoßen werden, um im Jahr 2024 die konkrete Planung zu Umsetzung der Baumaßnahmen am Tierpark aufnehmen zu können. Mit der Realisierung der baulichen Anlagen für einen neuen Betriebshof werden die Voraussetzungen für einen geregelten Betrieb in zeitgemäßen Nutzflächen ermöglicht und die Weiterentwicklung der städtischen Einrichtung Tierpark fortgeführt.

Matthias Renschler
Bürgermeister