

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Kultur und Sport & Sicherheit und Ordnung
	Ressort / Stadtbetrieb	Stadtbetrieb 215 - Zoologischer Garten
	Bearbeiter/in	Frauke Medri
	Telefon (0202)	563 3638
	Fax (0202)	563 8005
	E-Mail	frauke.medri@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.05.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0438/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.06.2016	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
16.06.2016	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
22.06.2016	Ausschuss für Kultur	Empfehlung/Anhörung
29.06.2016	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
04.07.2016	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Übernahme der Grundstücke und Gebäude des Zoologischen Gartens in das Sondervermögen des Gebäudemanagements		

Grund der Vorlage

Bei der Gründung des GMW wurden die Gebäude des Zoologischen Gartens nicht in das Sondervermögen des GMW überführt, da strategisch die Gründung einer „Zoo GmbH“ verfolgt wurde. Die Gründung einer GmbH steht inzwischen nicht mehr im Raum. Somit sollen nunmehr die Gebäude und Grundstücke im Zoologischen Garten in das Sondervermögen des GMW überführt werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt die Überführung der Liegenschaften im Sondervermögen des Zoologischen Gartens zum 01.01.2017 in das Sondervermögen des Gebäudemanagements.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Nocke

Dr. Flunkert

Begründung

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal wurde 1999 gegründet und führt grundsätzlich alle der im Eigentum der Stadt stehenden und von der Stadt angemieteten Gebäude und Räumlichkeiten einschließlich des zugehörigen Grundbesitz organisatorisch und wirtschaftlich als selbständige Einrichtung nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften. Der Zweck des Betriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Wuppertal mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen.

Die Übernahme der städtischen Grundstücke und Gebäude des Zoologischen Gartens in das Sondervermögen des Gebäudemanagements wurde 1999 geprüft. Auf Grund der damaligen Vorüberlegungen des Zoologischen Gartens eine Rechtsformänderung herbei zu führen, wurde die Übernahme in das Sondervermögen des Gebäudemanagements nicht weiter verfolgt.

Der Zoodirektor Dr. Lawrenz hat mit Amtsantritt das Konzept „DER GRÜNE ZOO“ entwickelt und richtet sein Handeln stärker auf Themen wie ökologische Nachhaltigkeit durch neue Energiekonzepte, Veränderung in der Tierhaltung in den Gehegen, Sanierung und Neubau von Gebäuden und Räumen um zukunftsfähig zu bleiben. Bildung, Naturschutz und Wissenschaft soll in den Fokus gestellt, der Landschaftspark als Stätte der Erholung erhalten bleiben.

Nach heutigen Erkenntnissen besteht hinsichtlich der Bausubstanz und des energetischen Zustands ein hoher Sanierungsrückstand. Davon betroffen sind beispielsweise Menschenaffenhaus, Wirtschaftsgebäude 1, Gewächshäuser und Aquarien, Zuchtzentrum Max-Planck, Altes Affenhaus, Gibbonhaus, Großes und Kleines Raubtierhaus.

Das Gebäudemanagement ist insbesondere durch die langjährige Erfahrung in den Bereichen Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Energiedienstleistung, Gestaltung und Pflege von Außenanlagen ein kompetenter Partner. Neben der Nutzung neuer Energien und der Erarbeitung von Energiekonzepten steht der wirtschaftliche Umgang mit dem Bestand des Landschaftsparks im Mittelpunkt. Es wird eine nachhaltig verbesserte Umweltbilanz des Zoos durch deutliche Kostenreduzierung bei Energie und Entsorgungskosten angestrebt sowie die Erreichung der Umwelt- und klimapolitischen Ziele der Stadt gefördert werden.

Für diese zukunftsweisende Ausrichtung ist die Überführung der Gebäude und Freiflächen des Zoologischen Gartens zum 01.01.2017 geplant.

Eine individuelle Nutzungsvereinbarung zwischen dem GMW und dem Zoologischen Garten stellt sicher, dass durch den Übergang in das Sondervermögen des GMW für den Zoologischen Garten keine Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke und Gebäuden entstehen. Da die Nutzungsvereinbarung noch erarbeitet werden muss, wird als

Anlage zunächst ein Musterexemplar beigefügt, welches in Verhandlungen zwischen GMW und Zoologischen Garten entsprechend angepasst wird.

Rechtliche Bewertung

Eigentumsrechtlich ändert sich mit der Übernahme der Grundstücke und Gebäude nichts: Die Stadt ist nach wie vor Eigentümerin der betreffenden Liegenschaften.

Demografie-Check

Nicht erforderlich

Kosten und Finanzierung

Durch die Übertragung der städtischen Grundstücke in das Sondervermögen des Eigenbetriebes GMW und der damit in Zusammenhang stehenden Bewirtschaftung durch das GMW entstehen Mehrkosten i. H. v. 80.000 Euro in 2016, die entsprechend der mittelfristigen Finanzplanung bis auf 250.000 € im Jahre 2021 anwachsen.

Zum 31.12.2015 sind im Rahmen des Jahresabschlusses Sonderabschreibungen auf Zoogebäude durch Korrekturen aufgrund

- der Anpassung von Restnutzungszeiten,
- der beabsichtigten künftigen Nutzung von Bestandsgehegen und
- des bestehenden Sanierungsstaus

vorgenommen worden.

Die Darstellung und Finanzierung des Mietaufwandes durch den Zoo erfolgt über eine Mittelumschichtung der bisher veranschlagten Aufwendungen für Abschreibungen und Bauunterhaltung.

Die oben aufgeführten künftigen Mehrkosten werden ausgeglichen durch Einsparungen bei den Energiekosten und langfristig überkompensiert durch Investitionen, die weitere erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten nach sich ziehen werden. Hierdurch wird nachhaltig eine haushaltsneutrale Lösung erreicht.

Nachfolgend werden die Eckpunkte des Energieeinsparungskonzeptes dargestellt:

Die Energie- und Wasserverbrauchskosten im Zoo betragen inkl. der Schmutzwassergebühren 2015 ca. 1,6 Mio. €/a.

	Verbrauch	Kosten €/a
Wärmeverbrauch Gas in kWh	4.750.000	250.000
Ölverbrauch in Litern	80.000	40.000
Wärmeverbrauch Öl in kWh	800.000	
Gesamtwärmeverbrauch in kWh	5.550.000	290.000
Stromverbrauch in kWh	2.200.000	431.000
Trinkwasserverbrauch in m ³	240.000	440.000
Schmutzwasser (ohne Regenwasser) in m ³	96.000	148.000
Gesamt		1.599.000

Die erheblichen Einspar- und Optimierungspotenziale basieren auf einem mehrjährigen Energieeinsparprojekt, das auf vier Säulen beruht.

1. Ausbau der Zähler für die Energieverbrauchserfassung.

Derzeit wird der gesamte **Strom**verbrauch im Zoologischen Garten nur über 2 Zähler erfasst. Eine gehegescharfe Zuordnung der zum Teil erheblichen Stromverbräuche ist nicht möglich. Die Erfassung des **Gas**verbrauchs erfolgt über insgesamt 9 Gaszähler für 19 über Gas Wärme versorgte Gehege. Eine angemessene Verbrauchsüberwachung und Verbrauchsbeurteilung mit der Ableitung von gezielten Maßnahmen zur Verbrauchsreduzierung ist so nicht möglich. Ab 2017 sollen sukzessive Unterzählungen mit z.T. automatisierter Verbrauchserfassung aufgebaut werden. Die Verbrauchsdatenerfassung wird im Endausbau weitgehend gehegescharf möglich sein. Über die Energiecontrollingsoftware des GMW bekommen die einzelnen Revierleiter des Zoos unmittelbar Zugriff auf die Verbrauchsdaten und –kosten und können somit unmittelbar Betriebsoptimierungen steuern und beurteilen.

Für das schon sehr weit ausdifferenzierte System der **Wasser**zählungen ist dies schon heute möglich. Die Ablesung der Zählerwerte wird schon in 2016 auf die in den Revieren tätigen Tierpfleger umgestellt, Verbräuche und Einsparungen werden rückgekoppelt. So wird ein entsprechender Bezug zu den Verbrauchskosten und dem Verbrauchsverhalten erzeugt.

2. Durchgehende energetische Schwachstellenanalyse

Bei den Baulichkeiten des Zoos hat in den vergangenen Jahren keine energetische Überprüfung und Optimierung stattgefunden. Die energetische Schwachstellenanalyse zeigt ein erhebliches Optimierungspotenzial allein durch die Anpassung von Temperaturen in Besucherbereichen und Gehegen, Instandsetzung von Wärmefühlern, Nachsteuerung in der Gebäudeleittechnik, durch Verschließen von Gebäudeöffnungen etc. auf. Zudem weist die Analyse neben energetischen Schwachstellen auch auf Schwachstellen in der Gebäudesubstanz auf als Basis einer Priorisierung von Gebäudesanierungen. Darüber hinaus ist ein Konzept für vermehrte Nutzung von Brunnenwasser statt Trinkwasser in Planung.

3. Optimierung der Energieversorgung

Die bestehende Wärme- und Stromversorgung und die auf dieser Basis betriebenen Anlagen haben vielfach ein Alter von über 15 bis 20 Jahren und sind in den kommenden Jahren abgängig und entsprechen vielfach nicht mehr dem Stand der Technik. Vor diesem Hintergrund erarbeitet das GMW ein neues Energieversorgungskonzept für den Zoo. Dies soll unter Einbindung der Elemente Fotovoltaik, Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung und Kraft-Wärmekopplung eine deutlich rationellere als auch umweltfreundlichere Energieverwendung sicherstellen.

4. Optimierung des Verbrauchsverhaltens und Umsetzung kleininvestiver Maßnahmen für kurzfristige Energieeinsparfolge.

Während insbesondere die Einsparpotenziale aus den Säulen 2 und 3 perspektivisch zwar besonders groß sind – es werden mittel- bis langfristig Energiekosteneinsparmöglichkeiten von 50% und mehr (> 800.000 €) erwartet-, die aber erst sukzessive in den kommenden Jahren wirksam werden, sollen mit Teilen aus der Säule 2 und 4 ganz kurzfristig Einsparfolge erzielt werden.

In Schulprojekten wurden durch Verhaltensoptimierung Einsparerfolge von 10-15 % erzielt. Umgerechnet auf die Energie- und Wasserkosten des Zoos würde dies eine Kosteneinsparung von ca. 160.000 bis 240.000 € pro Jahr bedeuten.

Im Zuge der Schwachstellenanalyse werden einerseits unnötige Energienutzungen identifiziert, die durch Verhaltensänderungen ggf. in Verbindung mit geringen investiven Mitteln zu erreichen sind. Andererseits sind Schulungs- und Motivationsmaßnahmen für die Tierpfleger geplant, um diese Einsparmöglichkeiten umzusetzen.

Als anschauliches Beispiel sei hier die Änderung der künstlichen Beleuchtung der Freiflughalle über HQI-Lampen genannt. Die derzeit vorhandene Beleuchtung führt zu jährlichen Stromkosten von ca. 25.000 €. 73 % der installierten elektrischen Leuchtenleistung von insgesamt 30.000 W ist u.a. aus Gründen der Hitzeabstrahlung der Leuchten außerhalb der semitransparenten Verglasung der Halle angebracht. Im Sommer bei vollständigem Tageslicht erbringen diese Leuchten keinen zusätzlichen Lichteffect. Bis dato wurden die gesamten 30.000 W an 365 Tagen im Jahr von morgens bis abends durchgängig ca. 10- 12 Stunden betrieben. Durch Veränderung der Schaltmöglichkeiten kann an mind. 150 Tagen im Jahr auf die Zuschaltung von 22.000 W verzichtet werden. Hierdurch können ohne besonderen Aufwand ca. 7.500 € jährlich eingespart werden. Im Weiteren wird ab 2017 eine Umrüstung der HQI-Leuchten auf LED mit einer Lichtsteuerung geprüft, die dann vollständig im Innenraum montiert werden können. Hierdurch wird eine jährliche Stromkosteneinsparung von 16.000 € möglich.

Durch die Umrüstung der konventionellen Beleuchtung auf LED, die bereits 2016 im Elefantenhaus, Niederaffenhaus und Tapirhaus durchgeführt wird, wird eine Stromeinsparung von ca. 50.000 kWh/ Jahr = ca. 10.000 €/a erwartet.

Weitere Beispiele finden sich in vielen weiteren Gehegen.

Durch die Selbstverpflichtung des Zoos zur Verhaltensänderung in Verbindung mit einer Verhaltensschulung und der Rückkopplung der Gehege bezogenen Energiekosten an die Tierpfleger (Vgl. Säule 1) wird eine Energiekostenreduzierung aus Säule 4 von 10 – 15 % sicher erwartet.

Anlagen

Muster einer Nutzungsvereinbarung