

Hochbauamt

Datum: 2009-07-17

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-5097/2009

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2009 <u>27.10.2009</u>
Hauptausschuss	15.09.2009
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	08.09.2009

Titel:

Tierpark - EW-Bau Neubau Betriebsgebäude

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:
Die Entwurfsunterlage Bau für den Neubau des Betriebsgebäudes im Tierpark wird bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen:

<u>Gesamtkosten</u>	<u>jährliche Folgekosten</u>	<u>Haushaltsstelle</u>
155.000 EUR	10.711 EUR	59100.96500
170.000 EUR		Haushalt 2010

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Bürgermeisterin

Amtsleiter Hochbauamt

Erläuterung/Begründung:

Im Rahmen der Mittel des Konjunkturpaketes II hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen für den Tierpark ein neues Betriebsgebäude errichten zu lassen. Der Tierparkverein und seine Mitarbeiter müssen seit längerem mit fast unzumutbaren Arbeitsplatzbedingungen die Versorgung der Tiere erledigen. Es fehlen den Arbeitsstättenrichtlinien entsprechende Umkleide-, Wasch- und Aufenthaltsräume. Da die Sanierung des vorhandenen Gebäudes unwirtschaftlich ist, kam nur ein Neubau zur Realisierung des vom Verein erarbeiteten Raumprogramms in Frage. Daraus ergab sich folgende Aufgabenstellung:

Aufgabenstellung zum Neubau eines Betriebsgebäudes

Allgemeines

Zur Zeit besteht der Büro-, Wirtschafts- und Sozialbereich im Tierpark aus zu kleinen, veralteten, unzulänglich ausgestatteten und zusammenhanglos errichteten verschiedenartigen Gebäuden. Um diesen Zustand zu ändern soll im Rahmen des Konjunkturpaketes II ein neues Betriebsgebäude anstelle der abzureißenden alten Futterküche gebaut werden.

Das Gebäude soll so errichtet werden, dass der Stadt Luckenwalde nachhaltig minimale Betriebskosten entstehen. Das gilt insbesondere für die Kosten für Strom, Heizung, Warmwasserbereitung und Wasser. Die Wirtschaftlichkeit der einzelnen technischen Installationen muss mindestens für den Zeitraum der Abschreibung (10 Jahre) nachgewiesen werden.

Der bauliche Wärmeschutz ist so auszulegen, dass die Werte der EneV 2009 um mindestens 15% unterschritten werden.

Funktionen

- Futterlagerung und Zubereitung für die Tiere
- Umkleide-, - WC-, - Dusch- und Waschräume, sowie Aufenthaltsraum für Personal nach Arbeitsstätten-VO für 4 männliche und drei weibliche AK
- Büro für den Tierparkdirektor

Raumprogramm

1. Futterküche

F = 16,00 m², Fußboden und Wände bis 2,00 m Fliesen, Wände/Decke Flies, Anstrich

Bestandsmöbel: 1 Tiefkühltruhe L/B/H 2,00 x 1,00 x 12,20 m
1 Tiefkühlschrank L/B/H 0,60 x 0,60 x 1,00 m
1 Wandregal L/B/H 3,50 x 0,40 x 2,50 m
1 Futterregal L/B/H 2,00 x 0,60 x 2,50 m
1 Wandschrank L/B/H 2,00 x 0,60 x 2,50 m
2 Futtervorbereitungstische L/B/H 2,00 x 1,20 x 1,00

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Ausgussbecken, Handwaschbecken, Kraftstromanschluss

2. Futterkammer

F = 25,00 m², Fußboden Fliesen, Wände/Decke Flies, Anstrich, kein Heizkörper aber Nachrüstmöglichkeit

Bestandsmöbel: 2 Tiefkühlruhen L/B/H 2,00 x 1,00 x 1,20 m
3 Futtersilos L/B/H 2,05 x 1,55 x 0,80 m
6 Futtertonnen Durchm. = 0,80 m, H = 1,00 m
1 Wandregal L/B/H 2,00 x 0,40 x 2,50 m

3. Technik und Heizraum
F = nach Bedarf der Technikplanung, Fußboden und Wände bis 2,00 m Fliesen, Wände/Decke Flies, Anstrich,
4. Damen WC
F = 3,50 m² mit Vorraum und WB, Fußboden und Wände Fliesen, Decke Anstrich
5. Herren WC
F = 3,50 m² mit Vorraum und WB, Fußboden und Wände Fliesen, Decke Anstrich
6. Umkleide Damen
F = 6,00 m², Fußboden Fliesen, Wände/Decke Flies, Anstrich
Möbel neu: 3 Umkleidedoppelschränke mit Schwarz/Weiß-Trennung
 1 Umkleidebank
 1 Hakenleiste
7. Umkleide Herren
F = 6,00 m², Fußboden Fliesen, Wände/Decke Flies, Anstrich
Möbel neu: 4 Umkleidedoppelschränke mit Schwarz/Weiß- Trennung
 1 Umkleidebank
 1 Hakenleiste
8. Dusche Damen
F = 3,00 m² Fußboden und Wände Fliesen, Decke Anstrich
9. Dusche Herren
F = 3,00 m² Fußboden und Wände Fliesen, Decke Anstrich
10. Pausenraum F= 21 m², strapazierfähiger, leicht zu reinigender Fußbodenbelag, Wände/Decke mit Flies und Anstrich
Möbel Bestand: 3 Tische L/B/H 1,20 x 1,00 x 0,75 m
Möbel Neu: Miniküche, 8 Stühle
11. Büro Direktor F= 15 qm , strapazierfähiger, leicht zu reinigender Fußbodenbelag, Wände/Decke mit Flies und Anstrich

Bestand: 1 Aktenschrank L/B/H 0,70x0,40 x 2,00 m
Möbel neu: 1 Schreibtisch L/B/H 1,60 x 0,80 x 0,75 m
 1 Tisch L/B/H 0,80 x 0,80 x 0,75
 2 Aktenschränke L/B/H 0,90 x 0,40 x 2,00 m
12. Flächen für Flure und Treppenhäuser nach den bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen, strapazierfähiger, leicht zu reinigender Belag, Wände/Decke mit Flies und Anstrich
Innerhalb und außerhalb der Hauseingänge Grob- und Feinreinigungsmatten
13. Außenanlage:
 - max. 25 m² Betonsteinpflaster
 - Traufstreifen um das Gebäude
 - Erneuern der Hausanschlüsse nach Überprüfung

Architektur

- Die Einfriedung ist auf die vorgegebene Einfriedungsflucht entlang der Neuen Parkstraße auszurichten.
- Das zukünftige Wirtschaftsgebäude sollte entlang der neuen Einfriedungsflucht ohne Öffnungen errichtet werden.
- Die jetzige Lage der Einfahrt ist ungünstig für eine mögliche zukünftige Rekonstruktion des alten Stadtparks (zurzeit Gedenkstätte). Pläne dafür gibt es noch nicht. Es sollen durch heutige Baumaßnahmen jedoch keine unkorrigierbaren Tatsachen geschaffen werden.

Ergänzung 20.10.09

- Für eine mit dem Stadtplanungsamt abgestimmte städtebaulich geordnete Lösung soll der Neubau nach Westen verlagert werden. Die neue Zufahrt zum Wirtschaftshof erfolgt damit weniger störend bei einer zukünftigen Neugestaltung dieses Stadtparkteiles wirkend weiter östlich zwischen dem 2007 errichteten Wirtschaftsgebäude und dem geplanten Betriebsgebäude.

~~Das gerade neu errichtete Wirtschaftsgebäude steht völlig deplaziert auf dem Wirtschaftshof und behindert eine städtebaulich geordnete Lösung. Das neue Betriebsgebäude soll deshalb nach Westen verlagert werden.~~ Die vorhandenen 4 Bäume müssen gefällt werden (eventuelle Ausgleichmaßnahmen).

~~Die Zufahrt zum Wirtschaftshof wird nach Osten verlagert (zwischen dem gerade errichteten Wirtschaftsgebäude und dem geplanten Betriebsgebäude).~~

Zur Gestaltung des Gebäudes:

- Putzfassade
- Farbanstrich - eventuell grün bzw. auch Graffiti mit Tierparklogo möglich
- Dachform - Pultdach, bei einem eventuellen Dachgeschossausbau ist über ein Satteldach nachzudenken

Nach Beschlussfassung der StVV zum Konjunkturpaket II wurden die Planungsaufträge an den Architekten und die Fachplaner erteilt. In Abstimmung mit dem Hochbauamt und dem Tierparkverein haben die Planer die vorliegende Entwurfsunterlage erarbeitet.

Die vollständige Entwurfsakte ist im Hochbauamt einzusehen.

Ergänzung vom 27.10.2009:

Begründung für die Anordnung der Räume:

- kompakter, platz- und energiesparender Baukörper
- Erfüllung der Raumprogrammvorgaben: Soll 112 qm, Geplant 112,11 qm
- Funktionsanforderungen der Räume bestimmen Lage, Fenster und Türen, z.B.:
 - Futterküche- Arbeitsraum zur Tierfutterbereitung, direkter Zugang vom Hof mit Schubkarre notwendig, Fenster nach Arbeitsstätten-VO
 - Futterlager- fensterloser Raum nach Forderung des Betreibers mit Tür zum Hof für Futterlieferung und Entnahme
 - Technikraum- wegen Holzschichtfeuerung direkter Zugang zum Hof notwendig
 - Büro des Direktors sollte direkt vom Flur erreichbar sein

- Kurze Leitungswege durch Anordnung einer Umkleide- und Sanitäreinheit direkt über dem Technikraum
- Aufenthaltsraum nach Größe, natürlicher Belichtung und Belüftung gemäß Arbeitsstätten- VO
- Umkleide und Duschen mit energiesparenden kleinen Fenstern zur Wahrung der Intimsphäre und Be- und Entlüftung

Architektur der Fassaden:

- Fensterlose, energetisch optimale Nordfassade
- Nord- Fassadenarchitektur zum setzt keine unkorrigierbaren Zwangspunkte für die spätere Landschaftsplanung
- alle Funktionsöffnungen sollen zum Wirtschaftshof orientiert sein und entsprechen der Größe nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen
- Gestaltung der Nordfassade mit werbewirksamen Tierparkbild als Vorschlag zur Vorbeugung ungewollter Graffiti- Schmierereien
- Vorstellung von mindestens zwei anderen Gestaltungsvarianten zur Entscheidung im SWU- Ausschuss am 01.12.2009

Dachgestaltung:

- folgt dem Vorschlag des Planungsamtes
- nimmt straßenseitig die Satteldachneigung der Gebäude des näheren Umfeldes auf
- hofseitige flachere Dachneigung(ca.20°) mit Vorteil des Wegfalls von Geh- und Stehrosten für den Schornsteinfeger
- kein Kostennachteil bei der Herstellung der Brettnagelbinder für die Dachkonstruktion zu einem „normalem“ Satteldach

Der Vorschlag statt einer Sichtschutz-Mauer einen Stabgitterzaun im Tierpark zu bauen wird bei der Ausführungsplanung umgesetzt.

Anlagen:

1. Kostenzusammenstellung
2. Bauwerk Betriebsgebäude
3. Freianlagen

(Die vollständige Entwurfsakte kann im Hochbauamt während der Dienstzeiten eingesehen werden.)