

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Neubau Forstbetriebshof Süd
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss erteilt die Ausführungsgenehmigung zum Neubau des Forstbetriebshofes Süd nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 226.000 €. Die erforderlichen Mittel sind im Teilhaushalt 67 – Bereich Forst – unter der Projektnummer 8.68000714 veranschlagt.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan
A 2	Grundriss EG
A 3	Grundriss Speicher
A 4	Ansicht West und Ost
A 5	Ansicht Nord und Süd
A 6	Schnitt

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Im Hinblick auf die Ziele des Stadtentwicklungsplans / der Lokalen Agenda nicht von Bedeutung.



II. Begründung:

Der Forstbetriebshof des Forstreviers Süd (Rohrbach) besteht derzeit aus einer ca. 100 Jahre alten Blockhütte, die in den 60er Jahren von der damaligen Pflanzschule des Forstreviers auf den jetzigen Standort umgesetzt wurde. Anbauten wie ein Magazin und ein Geräteeinstellschuppen sind im Laufe der Jahre in Eigenleistung entstanden. Im Jahre 1991/1992 wurde eine Schleppergarage in Massivbauweise mit einer äußeren Holzverkleidung aus unbehandelten Lärchenbrettern in Eigenregie errichtet.

Sanitäre Einrichtungen und Umkleidemöglichkeiten sind nicht vorhanden. Einzige Waschmöglichkeit sind zwei im Freien befindliche Regentonnen.

Der Betriebshof wird von einem Forstbeamten und fünf bis sechs Waldarbeitern betrieben. Das Gebäude ist dem Alter entsprechend marode, insbesondere die Dachkonstruktion weist Feuchte- und Pilzschäden auf, und soll nun durch einen Neubau ersetzt werden.

1. Lage des Grundstücks

Der Forstbetriebshof Süd, im Bereich der Siedlung Boxberg, befindet sich am östlichen Siedlungsgebiet oberhalb der Zufahrt über den Oberen Neuen Weg zum Fernheizwerk. Das Gebäude befindet sich im Waldgebiet.

2. Gestaltungskonzept

Der geplante Neubau besteht aus einem massiven eingeschossigen Gebäudeteil mit Satteldach. Der beheizte Gebäudeteil beinhaltet im Erdgeschoss einen Aufenthaltsraum, Büro und zwei Umkleidebereiche, getrennt nach Damen und Herren, mit WC und Dusche.

Im unbeheizten Gebäudeteil befinden sich eine abschließbare Werkstatt und ein Gerätelager mit davor liegendem Magazin. Die Dachkonstruktion ist ca. 5,00 m länger und bietet so einen trockenen Unterstellplatz, ohne massive Bodenplatte. Dort befindet sich auch die außenliegende Treppe zum Speicher, der teilweise als zusätzlicher Lagerplatz genutzt werden kann.

3. Räumliches Konzept

Das Gebäude dient im wesentlichen dem Aufenthalt von Waldarbeitern sowie der Lagerung der Betriebsgeräte des Forstreviers.

Dem entsprechend werden im Neubau folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

Erdgeschoss	Aufenthaltsraum	24,61 qm	
	Büro	11,76 qm	
	Eingang	8,95 qm	
	Umkleide Damen	5,12 qm	
	WC und Dusche Damen	5,56 qm	
	Umkleide Herren	11,61 qm	
	WC und Dusche Herren	8,82 qm	76,43 qm
	Magazin	25,87 qm	
	Geräteraum	8,50 qm	
	Werkstatt	8,54 qm	42,91 qm
			119,34 qm
Speicher	Lagerfläche insgesamt	34,86 qm	34,86 qm
Brutto-Grundfläche			154,30 qm
Abstellplatz			42,96 qm

4. Konstruktion

Das Gebäude soll in Massivbauweise, gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung errichtet werden. Die Außenwände der beheizten Räume bestehen aus 30 cm starken Poroton-Steinen bzw. aus Hohllochziegelsteinen gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

Eine Außenwandverkleidung aus Holz ist nicht vorgesehen, kann aber ggf. in Eigenleistung zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden.

Die Gründung erfolgt mittels Streifenfundamenten, einer Stahlbeton-Bodenplatte mit darunter liegender Dämmung. Die Stahlbeton-Deckenplatte erhält im Bereich von beheizten Räumen eine aufliegende Wärmedämmung.

Die Zwischenwände bestehen aus 10 cm starken Gipsdielenwänden, die gespachtelt werden.

Die Dachkonstruktion besteht aus Kanthölzern, Unterspannbahn, Lattung / Konterlattung und einer Betondachsteindeckung.

Die Außenwände werden verputzt und gestrichen, die Innenwände bestehen aus Gipsdielenwänden, die gespachtelt, tapeziert und mit Dispersion gestrichen werden.

Die Wände in WC's / Urinal werden im Spritzwasserbereich gefliest, die Duschen werden komplett auf eine Höhe von 2,00 m gefliest, alle anderen Flächen werden mit einem abwaschbaren Anstrich versehen.

Die Decke wird gespachtelt und gestrichen.

Die Räume Büro, Aufenthalt, Eingang und die beiden Umkleiden werden mit einem Linoleumbelag belegt, die Nassbereiche erhalten einen Fliesenbelag. Die Beläge werden auf einem schwimmenden Estrich mit Dämmung und einer Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit verlegt.

Der Boden im Geräteraum, Werkstatt und Magazin besteht aus der Stahlbeton-Bodenplatte und einem Bodenanstrich.

Die Holzfenster sind mit Dreh/Kipp-Beschlägen vorgesehen und werden entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Die Fenster erhalten aus Kostengründen keine Fensterläden.

5. Technische Ausrüstung

Das Gebäude wird unterschiedlich beheizt: Das Büro und der Aufenthaltsraum werden durch einen Pellet-Ofen mit Raumthermostat beheizt, die Bestückung des Ofens erfolgt per Hand. Die beiden Umkleideräume und die Duschbereiche werden mit Elektrostrahlern nach Bedarf beheizt. Die Warmwassererwärmung erfolgt mit Durchlauferhitzern.

Die innenliegenden Räume erhalten eine mechanische Entlüftung.

Es ist vorgesehen, dass die Entwässerung an den öffentlichen Kanal anschließt.

Die Anschlüsse für Wasser- und Stromversorgung liegen im Forsthaus und werden von dort bis zum neuen Gebäude in Rohrgräben verlegt.

6. Kosten

Für den Neubau des Forstbetriebshofes wurden folgende Kosten ermittelt:

200	Herrichten und Erschließen		ca. €	4.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	140.700
300	Erdarbeiten	€	6.200	
330	Rohbauarbeiten	€	66.200	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	14.300	
338	Dachdeckungsarbeiten	€	11.500	
339	Klempnerarbeiten	€	3.300	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	4.800	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	4.400	
353	Estricharbeiten	€	2.600	
355	Tischlerarbeiten	€	16.900	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	3.400	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	2.900	
392	Gerüstarbeiten	€	3.400	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	800	
	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	43.500

400				
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	18.500	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	8.000	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	2.000	
440	Starkstromanlagen	€	13.500	
480	Gebäudeautomation	€	1.500	
700	Baunebenkosten (ca. 20 %)			€ 37.800
	Insgesamt			€ 226.000

Für die Baumaßnahme stehen im Finanzhaushalt 2007 bei der Projektnummer 8.68000714 226.000 € zur Verfügung.

7. Termine

Mit der Baumaßnahme soll voraussichtlich im Februar 2008 begonnen werden, so dass nach einer Bauzeit von ca. sechs Monaten der Neubau ab September 2008 genutzt werden kann.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg