

Tiergarten Nürnberg, Am Tiergarten 2, Neubau einer Lagerhalle im Betriebshof
hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

Begründung und Umfang der Maßnahme

1. Planungsanlass

Der Futterhof des Tiergartens erfüllt in Teilen nicht mehr die behördlichen Auflagen. Wegen der vorhandenen Raumsituation kommt es außerdem zu organisatorischen Problemen im Betriebsablauf.

Um die Organisation und den betrieblichen Ablauf im Futterhof zu verbessern, werden dringend ausreichende Lagerflächen in unmittelbarer Nähe des Betriebshofes und in Anbindung an die Bestandsgebäude benötigt. Es ist mittelfristig geplant, den gesamten Futterhof umzuorganisieren. In diesem Zusammenhang soll nord-westlich des Betriebshofes eine freistehende Lagerhalle mit integrierten Kühlzellen errichtet werden.

In den notwendigen Kühl- und Tiefkühlräumen sollen u.a. Obst- und Gemüse sowie tiefgekühltes Tierfutter (Fisch) gelagert werden.

2. Baubeschreibung und Nutzungskonzept

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Lagerhalle, in der insbesondere Tierfutter und Güter des täglichen Bedarfs untergebracht werden (Regallagerung). In den Kühl- und Tiefkühlbereichen werden v.a. Obst und Gemüse sowie Fisch oder Fleisch gelagert. Im vorgelagerten Anlieferungsbereich werden Räume für die Lagerverwaltung (kein ständiger Arbeitsplatz) und der Technik angeordnet.

Die baufachliche Planung (Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) wurde durch das beauftragte Architekturbüro Gerhard Meier aus Sengenthal erbracht.

Da im Betriebshof ein Ensembleschutz besteht, wurde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt und im Vorfeld eine Baugenehmigung erwirkt.

Da die vorhandenen Versorgungsleitungen im Betriebshof veraltet sind und zum Teil erneuert werden müssen, werden die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines gesonderten BRL-Bauvorhaben vorgezogen.

Baukonstruktion

Vorgesehen ist, nord-westlich des Betriebshofes eine freistehende, eingeschossige Halle in Systembauweise (ca. 25 x 15 m) zu errichten. Die Außenwände werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einer Holzverschalung verkleidet.

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 Grad (gedämmtes Kupferdach auf einer Holzschalung mit Stahlbetonbinder).

Der Hallenboden besteht aus einer unterseitig gedämmten, geglätteten Stahlbeton-Bodenplatte, die auf Streifenfundamenten ruht. Die vorgefertigten, modularen Kühlzellen werden auf die entsprechend vorbereitete Bodenplatte montiert.

Die leichten Trennwände im Verwaltungsbereich werden als Gipskartonwände ausgeführt. Über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor kann die Lagerhalle auch mit Lastkraftfahrzeugen befahren werden.

Installationen, betriebstechnische Anlagen

In der Lagerhalle sollen u.a. Tiefkühlzellen für die Lagerung von Fischfutter und Gemüse

integriert werden. Die Halle soll frostsicher auf mindestens 5 Grad temperiert werden; eine Wärmezuleitung soll an die betriebseigene Hackschnitzelanlage angeschlossen werden. Hochsommerliche Temperaturen werden durch ausreichende Lüftungsmöglichkeiten (natürliche Querlüftung) reduziert. Die Wasserversorgung (kein Trinkwasser notwendig) erfolgt über die vorhandene, benachbarte Brunnenanlage.

Energetischer Standard

Es handelt sich um ein lediglich teilweise beheiztes und mit niedrigen Raumtemperaturen geplantes Gebäude.

Die Anwendung der „Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren“ vom November 2009 ist deshalb nicht zielführend.

Da das Gebäude bzgl. der Wärmeversorgung an den Betriebshof-Wärmeverbund (Nahwärmenetzt) angeschlossen werden soll, ist die Wärmeversorgung mit einem hohen Anteil Holzhackschnitzelbeheizung sichergestellt.

Mit dem Ziel, Investitions- und Betriebskosten zu minimieren, wurde der Wärmeschutz der Gebäudehülle optimiert und Vorgaben vom Kommunalen Energiemanagement für die Dämmdicken der Außenwände, des Daches und des Bodens sowie für die Verglasungsflächen gemacht, die in die Planungen integriert sind.

3. Terminplan

Es wird angestrebt, mit der Baumaßnahme noch im Herbst 2020 zu beginnen. Es wird mit einer sechsmonatigen Bauzeit gerechnet (siehe auch beiliegender Rahmenterminplan).

4. Kosten

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung vom 07.06.2018 (Überarbeitung am 03.09.2019) betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten 1.040.000,00 EUR.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

KGr. 200	Erschließung	0,00 EUR
KGr. 300	Bauwerk	366.574,15 EUR
KGr. 400	Gerät	300.016,14 EUR
KGr. 500	Außenanlagen	94.118,03 EUR
KGr. 600	zusätzliche Maßnahmen	50.575,00 EUR
KGr. 700	Baunebenkosten	132.500,00 EUR
Gesamt brutto		943.783,32 EUR
zzgl. BVK (7,31% v. Brutto)		68.990,54 EUR
Gesamtkosten inkl. BVK		1.012.773,88 EUR
zzgl. Preissteigerungsindex (2,5%)		25.319,35 EUR
Gesamtkosten		1.038.093,23 EUR
		rund 1.040.000,00 EUR

5. Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Mittelfreigabe durch Ref. I/II aus dem MIP 2020-2023.

Die jährlichen Folgekosten betragen voraussichtlich 15.000,00 EUR.

Aufgrund der zu erwartenden Investitionskosten in Höhe von rund 1 Mio. Euro wurde das Bauvorhaben in der Bauinvestitionsbesprechung behandelt (BIC-Verfahren). Das Baufachliche Gutachten (Hochbauamt) und die Kostenberechnung wurde durch Rpr geprüft. Am 23.10.2019 wurde das Bauvorhaben dem Ältestenrat und Finanzausschuss zur Genehmigung vorgelegt („Projekt-Freeze“) und anschließend im MIP 2020-2023 unter der Nr.1065 berücksichtigt.
Es wird mit keinen Fördermitteln gerechnet.