

876 – Neubau Jugendverkehrsschule "Im Vogelsang"

Allgemeine Projektbeschreibung

1 Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Jugendverkehrsschule soll vom Diakonissenplatz auf das städtische Grundstück zwischen Zamenhofstraße und der Straße Unter dem Birkenkopf (Flst. 7134) verlagert werden. Der Diakonissenplatz soll schließlich wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

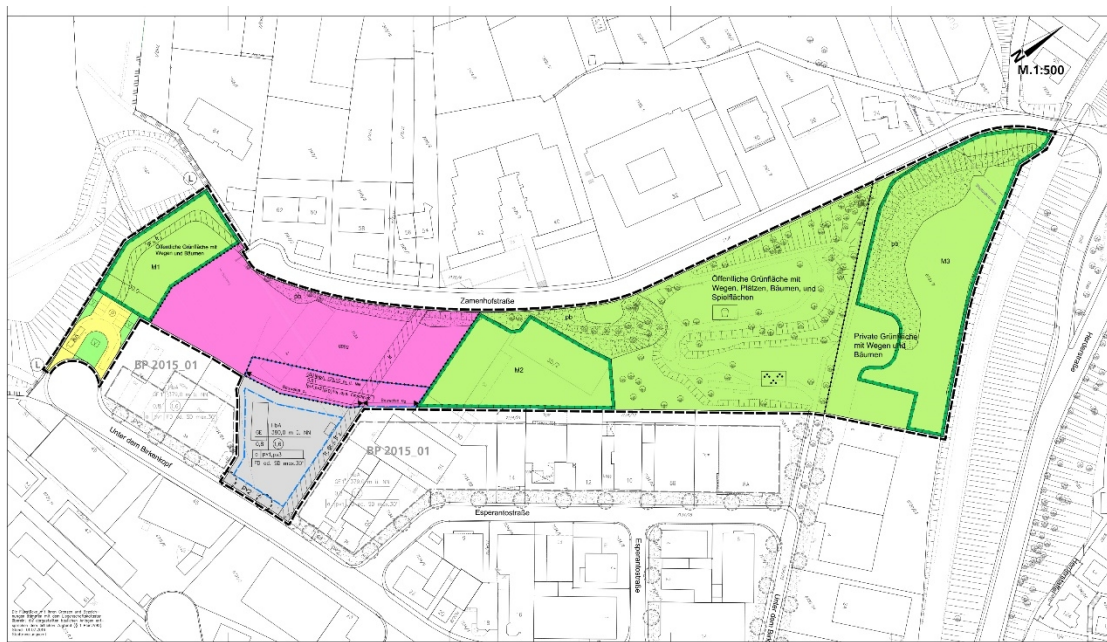
2 Entwurfsgrundlagen

2.1 Machbarkeitsstudie und Baurecht

Es wurde anhand einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Eignung des Standortes am Vogelsang geprüft. Da sich die geplanten baulichen Anlagen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und damit außerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden, wurde eine Bebauungsplanänderung notwendig. Das Hochbauamt hat in enger Zusammenarbeit mit 'asp'-Architekten und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie dem Amt für Umweltschutz die Parameter für den künftigen Neubau der JVS erarbeitet.

Aus planungsrechtlichen und stadtklimatischen Gründen (Grüngürtel / Kaltluftschneise) sollte das Baufenster für den eingeschossigen Neubau der JVS am südlichen Rand des städtischen Grünzuges vorgesehen werden. Die Fläche des Baufensters sowie die Fläche des Fahrradparcours soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Der Versiegelungsgrad der Fläche darf 50% nicht überschreiten, damit der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan, der öffentlichen Grünfläche darstellt, als entwickelbar gilt.





Bebauungsplan in Bearbeitung

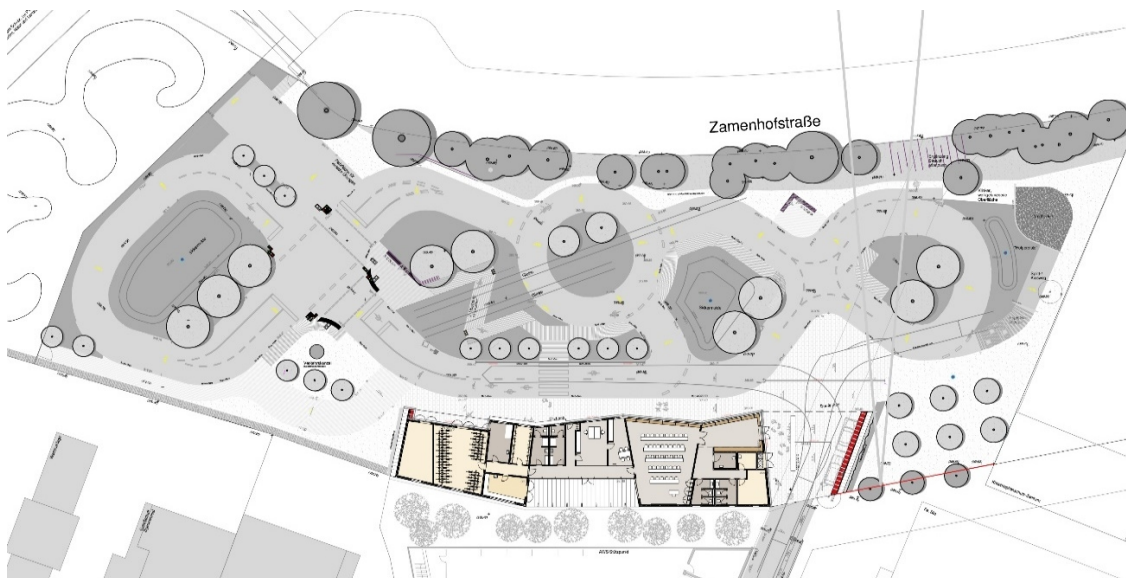
Die auf dem ehemaligen Teilgrundstück des Eigenbetriebes AWS stehenden Gebäude wurden 2014 bereits geräumt und werden 2019 abgerissen.

Die Baugrenze der Jugendverkehrsschule zum Betriebshof der AWS wird mit einem 5 m-Abstand im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, die südliche Außenwand der Jugendverkehrsschule als Brandwand auszuführen. Es können somit auch von dieser Seite Fenster angeordnet werden. Dies trägt zu einer verbesserten Belichtung der Innenräume bei.

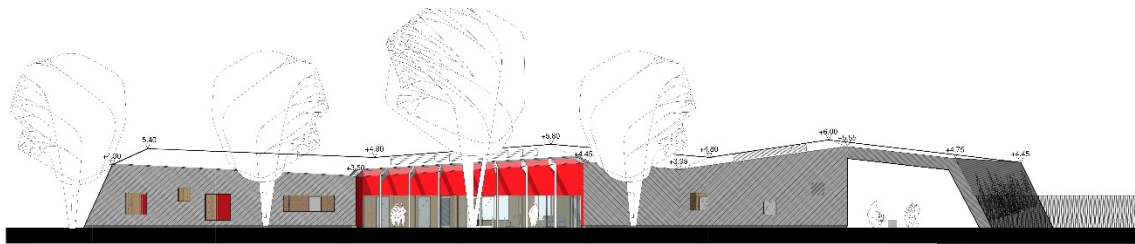
2.2 Gestaltungskonzept

Der langgezogene eingeschossige Baukörper erstreckt sich entlang der südlichen Baugrenze und beherbergt ca. 650 m² Nutzfläche incl. überdachtem Eingangsbereich, Terrasse und Zufahrt zum Parcours.

Auf Grund der Lage an einer öffentlichen Grünfläche und in einer Kaltluftschneise, entwickelt sich der Baukörper aus der Landschaft heraus und gliedert sich lediglich durch leichte Vor- bzw. Rücksprünge sowie ein gefaltetes, leicht geneigtes, begrüntes Flachdach.



Plan Übersicht



Ansicht Süd

2.3 Immissionsschutz

Laut dem Amt für Umweltschutz kann der §22 BImSchG Kinderlärm angesetzt werden. Dieser besagt, dass Geräuscheinwirkungen die durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung hat. Somit dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.

Es sind somit keine besonderen Maßnahmen bzgl. des Schallschutzes vorzusehen.

2.4 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Boden: Das Baugrundstück liegt in der verfüllten Vogelsangklinge. Gemäß der geologischen Karte und der Ergebnisse älterer Aufschlüsse aus der Umgebung sowie den kürzlich durchgeführten Untersuchungen besteht der anstehende Untergrund bis in große Tiefe unter Gelände aus künstlichen Auffüllungen. Die Auffüllböden sind sehr heterogen beschaffen und weisen eine ungünstige Konsistenz auf. Im Gesamten Bereich des Grundstückes ist auf Grund der Auffüllungen mit entsprechenden Altlasten zu rechnen.

Nach Bodengutachten (IB Vees) ist in der oberen Schicht zwischen 0,2-0,5 m Tiefe ein Schotter-Splitt-Gemisch vorgefunden worden, welches in DK 0 (Z1.2) einzustufen ist. Ab 0,5m bis ca. 1,5 m Tiefe sind die Auffüllböden jedoch > DK III ((Z2) einzustufen. Sie weisen stark erhöhte Schadstoff- und Schwermetallgehalte sowie hohe organische Anteile auf und liegen oberhalb der Grenzen der Zuordnungswerte, so dass eine Entsorgung der unterhalb des Schottermaterials anfallenden Auffüllböden nur sehr eingeschränkt möglich ist.

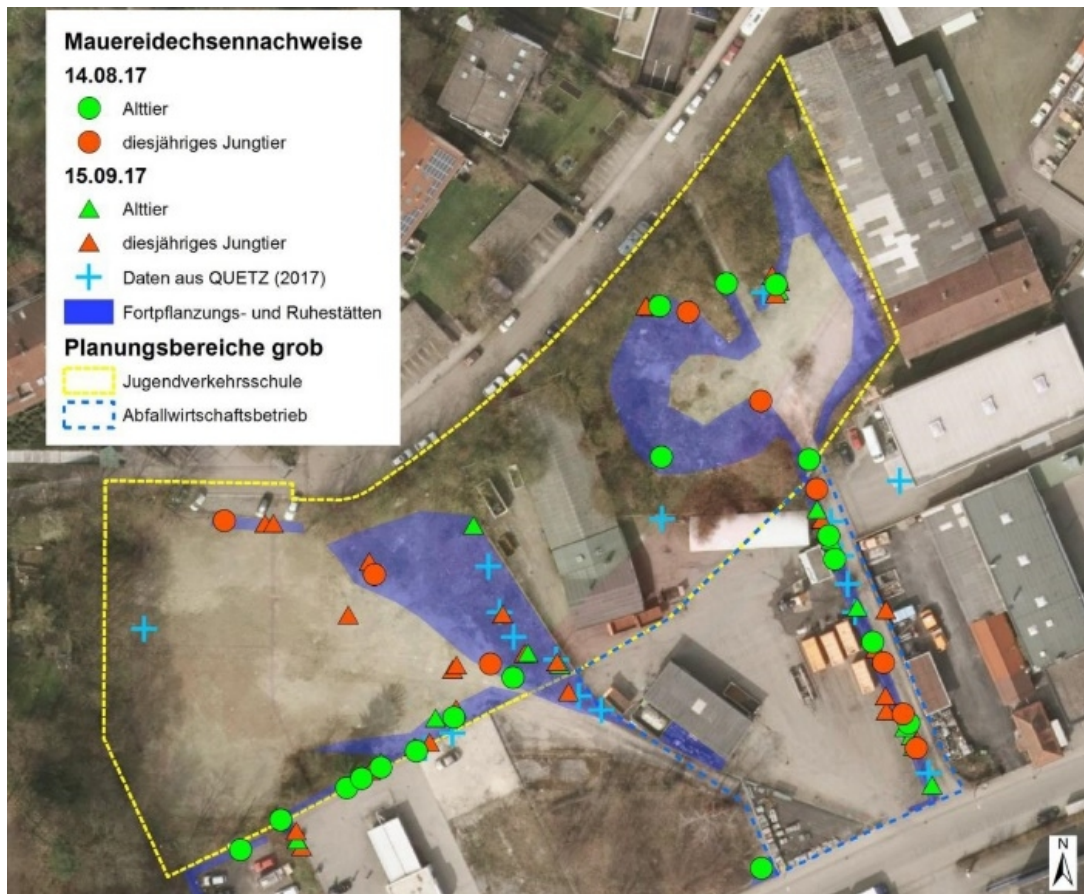
Eine endgültige Deklaration der anfallenden Böden ist jedoch aushubbegleitend durchzuführen, weshalb eine Abschätzung der entsprechenden Mengenanteile noch aussteht.

Der Grundwasserspiegel verläuft in mehr als 10 m Tiefe unter Gelände.

Kampfmittel: Nach Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes können Blindgänger nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind durch entsprechende Untersuchungen zu begleiten.

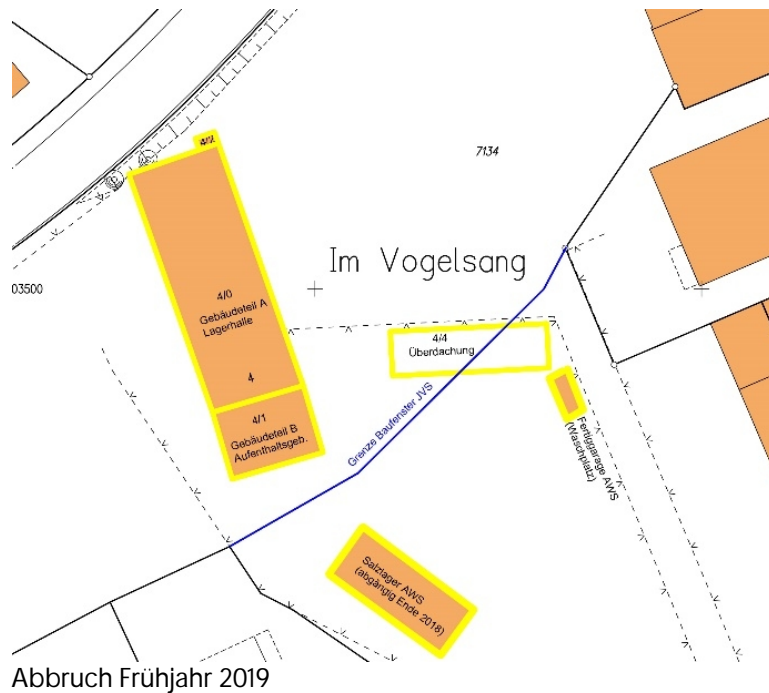
2.5 Naturschutz/ Artenschutz

Im Vorfeld wurde vom Hochbauamt eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den geplanten Umbaumaßnahmen beauftragt und durchgeführt. Von der Baumaßnahme betroffen ist eine nachgewiesene Mauereidechsenpopulation, die nach der Herstellung von Ausgleichshabitaten im Frühjahr 2018 in der unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebshofes umgesiedelt werden. Weitere Beeinträchtigungen geschützter Arten können ausgeschlossen werden.



3 Entwurfsbeschreibung

3.1 Abbruch Betriebsgebäude Bestand



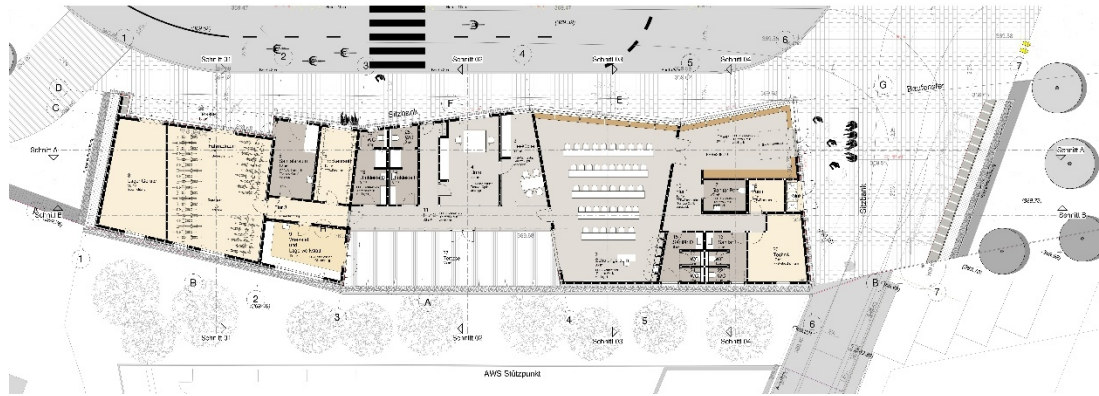
3.2 Erschließung

Die Erschließung des Areals erfolgt nach wie vor über die Straße „Unter dem Birkenkopf“. Die zwei PKW- Stellplätze für die Jugendverkehrsschule werden innerhalb des Baufensters im Bereich der überdachten Durchfahrt des Gebäudes angeordnet. Die Durchfahrt dient gleichzeitig als überdachter Eingangsbereich. Die Fahrradstellplätze werden im ausgewiesenen Fahrradraum untergebracht.

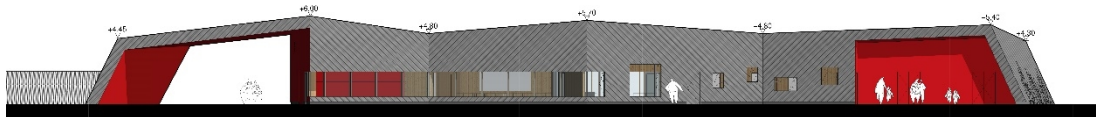
3.3 Objektbeschreibung Neubau

Der Baukörper gliedert sich in vier Teilbereiche.

- 1) Die überdachte Zufahrt mit PKW-Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge.
- 2) Für die Kinder vorgesehener Eingangsbereich mit Sitzgelegenheiten und Garderoben sowie Sanitärräume und Schulungsraum.
- 3) Ausschließlich für die stationierten Polizisten vorgesehen Räumlichkeiten wie Büro, Teeküche, Umkleiden und Aufenthalts-Terrasse.
- 4) Für den Betrieb auf dem Parcours notwendige Räume wie Werkstatt, Lager, Fahrradraum, Trockenraum für nasse Kleidung sowie ein Sanitätsraum.



Grundriss



Ansicht Nord

4 Konstruktion - Textur – Material

Das gesamte Gebäude wird in Holzkonstruktionsbauweise auf Stahlbetonbodenplatte erstellt. Alle Materialien werden robust, zweckmäßig und wirtschaftlich entsprechend der Nutzung bzw. Raumnutzung ausgewählt. Die Außenhaut des Gebäudes erhält eine Holzfassade mit naturfarbene Holzlamellen, welche auf Grund ihrer 45° Neigung die Vor- und Rücksprünge entsprechend betont.

Die Durchfahrt sowie die "Einschnitte" an Nord- und Südseite werden farblich akzentuiert. Die Materialien und Farben der Außenhaut setzen sich auch in den Innenräumen fort.

5 Gebäudekennwerte

Netto-Raumfläche (NRF) DIN 277

Neubau JVS 499,39 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) DIN 277

Neubau JVS 740,76 m²