

Projekt: Erweiterung und Umbau Stadtbauhof Pegnitz
Bergwerkstraße 9, 91257 Pegnitz
Flur- Nr. 1635/3 + 1635/4, Gemarkung Pegnitz

Bauherr: Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz

Erläuterungsbericht zur Erweiterung des Stadtbauhofes Pegnitz

Die Stadt Pegnitz möchte, um weitere Kosten für einen Grundstückserwerb zu vermeiden, den zentral gelegenen, bisherigen Standort des Stadtbauhofes am Stolleneingang des Erweinstollen weiterentwickeln und den Sanierungsstau beim vorhandenen Gebäudebestand beheben.

Seitens der Fachkraft für Arbeitssicherheit wurden zahlreiche Punkte im Bestand bemängelt (Begehungsprotokoll Dorth GmbH vom 14.12.2021). Die bisher im Bestand untergebrachten Sanitär- und Aufenthaltsbereiche sind für die aktuelle Zahl der Bauhofmitarbeiter unterdimensioniert / zu klein bzw. teilweise nicht vorhanden. In der bestehenden KFZ Werkstatt sind einige Deckenbereiche akut einsturzgefährdet und derzeit temporär gesichert / abgestützt.

Bei beiden Varianten werden die seitens der Fachkraft für Arbeitssicherheit beanstandeten Punkte behoben, darüberhinaus werden für die Verwaltung den Arbeitsplatzvorschriften entsprechende Büroflächen geschaffen.

Durch die Neuordnung des zweigeschossigen Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäudes in direkter Nähe zur Haupteinfahrt, entsteht ein zeitgemäßer Anlaufpunkt für die Kunden und Besucher. Zusätzlich kann vom Verwaltungsgebäude aus der Zu- und Abfahrtsverkehr (Anlieferung, Entsorgung, etc.) von den Bauhofmitarbeitern besser kontrolliert werden.

Die Erweiterung des Stadtbauhofes erfolgt bei beiden Varianten in mehreren Bauabschnitten (Massnahmen) im laufenden Betrieb. Die Einteilung der Massnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit der Bauhofleitung und dem Stadtbauamt.

Variante Neubau:

Bei der Neubauvariante werden - je nach Baufortschritt - alle bisherigen Bestandsgebäude abgebrochen und die Funktionsbereiche auf dem Gelände des Stadtbauhofes neu angeordnet. Durch diese Neuordnung ist eine bessere / wirtschaftlichere Ausnutzung des gesamten Stadtbauhofgeländes möglich. Einhergehend mit der Neuordnung können dann auch die innerbetriebliche Abläufe des Stadtbauhofes optimiert und die Unterhaltsaufgaben besser organisiert werden.

Massnahme 1:

- Abbruch Bestandshallen („alte“ Zimmerei / Holzlager, Fahrzeughalle + Splittlager, Zimmerei / Gärtnerei)
- Errichtung Heizzentrale + Hackschnitzzellager + Elektrohauptverteilung + Fahrzeughalle 1 + Werkstatt / Waschhalle

Massnahme 2:

- Abbruch Werkstatt / Fahrzeughalle + Salzlagerhalle
- Errichtung Verwaltungsgebäude (zweigeschossig)
- Errichtung Fahrzeughalle 2 + Gärtnerei / Maurerwerkstatt + Schreinerei + Schilderlager

Massnahme 3:

- Abbruch ehem. Lokschruppen + Büro / Schreinerei
- Errichtung Salzlagerhalle

BRI Neubauvariante:

Gesamtkosten (Kostenschätzung KG 100 – 700):

ca. 18.100 m³

ca. 6,542 Mio €/brutto

Variante Sanierung:

Bei der Sanierungsvariante werden - je nach Baufortschritt – einige Bestandsgebäude abgebrochen und die Funktionsbereiche auf dem Gelände des Stadtbauhofes teilweise neu angeordnet.

Das Bestandsgebäude, in welchem bisher die Verwaltung, die Wirtschaftsflächen (Umkleiden, WCs, etc.) und die Schreinerei untergebracht sind, wird saniert und baulich ergänzt.

Durch die Sanierung des Gebäudes können im vorhandenen Kellerbereich zusätzliche überdachte Lagerflächen für Kleinmaterialien (Palettenlager) geschaffen werden.

Massnahme 1:

- Abbruch Bestandshallen („alte“ Zimmerei / Holzlager, Fahrzeughalle + Splittlager, Zimmerei / Gärtnerei)
- Errichtung Heizzentrale + Hackschnitzzellager + Elektrohauptverteilung + Fahrzeughalle 1 + Werkstatt / Waschhalle

Massnahme 2:

- Abbruch Werkstatt / Fahrzeughalle + Salzlagerhalle
- Errichtung Verwaltungsgebäude (zweigeschossig)
- Errichtung Fahrzeughalle 2 + Schilderlager

Massnahme 3:

- Abbruch ehem. Loksuppen + Büro / Schreinerei
- Errichtung Salzlagerhalle
- Sanierung Bestandsgebäude (Schreinerei + Gärtnerei / Maurerwerkstatt)

BRI Sanierungsvariante:

Gesamtkosten (Kostenschätzung KG 100 – 700):

ca. 18.900 m³

ca. 6,469 Mio €/brutto

Planungsbausteine:

Wärmeversorgung des kompletten Stadtbauhofes mit einer neuen Biomasse- Heizzentrale

- Möglichkeit der Nutzung der anfallenden Baumabfälle / Hackschnitzel aus den stadteigenen Flächen (Stadtwald, etc.)
- eine mögliche Förderung der Biomasse- Heizzentrale ist noch abzuklären (ggf. Förderprogramm BioKlima)

Alle geeigneten Dachflächen werden statisch so dimensioniert, um die Montage von dachparallelen Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

- Option 1: Eigenstromnutzung (Dimensionierung der Anlagengröße nach erforderlichem Verbrauch = voraussichtlich geringer Flächenbedarf)
- Option 2: Vermietung der geeigneten Dachflächen
- oder Kombination von Option 1 und 2

Sammeln/Auffangen der Dachflächenwässer in Zisterne

- Nutzung des Zisternenwassers als Gießwasser für Pflanzflächen/Bäume
- Regenrückhaltung / Retention zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes im Falle eines Starkregenereignisses
- Überlauf in vorhandene Kanalisation oder in Versickerungsanlage (Füllkörperrigole, Rohrrigole, etc.)

Konstruktion:

Hallenbereiche als Holz- oder Stahlkonstruktionen mit gedämmten Hüllflächen (Aussenwände + Dachflächen als Sandwich- / Paneelkonstruktion).

Zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude als Massivbau (Mauerwerks-, Holzelement- oder STBT-Fertigteilbau möglich / denkbar).

Erforderliche Brandwände und Wände mit mechanischer Beanspruchung werden in Massivbauweise (MW / STBT) erstellt.

Salzlagerhalle als ungedämmte Holzkonstruktion (Gebäude freistehend).