

**Begründung:**

**1. Notwendigkeit des Neubaus einer Versorgungseinrichtung mit sanitären Anlagen an der Naturbadestelle Nieder Neuendorf**

Mit dem derzeitigen Ausbau der Straße Am Alten Strom einschließlich der Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen, der Wegeanbindung an den Wirtschaftsweg des Wasser- und Schifffahrtsamtes, der Errichtung einer öffentlichen Steganlage verbessert sich das Umfeld der Naturbadestelle erheblich. Somit wird die Landzunge in Nieder Neuendorf für Erholungssuchende und Gäste zu einem attraktiven Anziehungspunkt. Diese neue Qualität sollte sich in Folge auch auf die Versorgung der Naturbadestelle übertragen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“ (BV0096/2011 vom 21.09.2011) als Satzung wurden durch entsprechende Festsetzungen die Grundlagen geschaffen, um die für den Betrieb der Naturbadestelle erforderlichen Sanitär- und Versorgungsanlagen in einem neu zu errichtenden Zweckbau zu bündeln. Die Verwaltung hat sich für den Neubau eines massiven Gebäudes entschlossen, welches die gewünschten Funktionen (Sanitäreanlagen und Versorgungseinrichtung) aufnimmt. Wichtige Kriterien bei der Planung des Gebäudes sind neben der gestalterischen Einbindung in den Landschaftsraum (Waldsaum) die weitestgehende vandalismussichere Ausstattung.

Dabei zeichnet die Stadt verantwortlich für die Ausstattung der Sanitäreanlagen und die Errichtung der baulichen Hülle für die Versorgungseinrichtung. Die Innenausstattung obliegt dem zukünftigen Betreiber.

**2. Planungskonzept**

**2.1 Lage**

Im B-Plan Nr. 3 „Landzunge Nieder Neuendorf“ ist entsprechend des Verlaufes der Waldrandkante die auch bisher bereits für den Sanitärcontainer genutzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Versorgung Naturbadestelle“ festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 70 m<sup>2</sup>. Diese Fläche hat aufgrund des Baumbestandes (unter Berücksichtigung des Wurzel- und Kronenbereiches) eine Bautiefe von 4,00 m (siehe Anl. 2.1 und 2.2).

**2.2 Raumprogramm**

Das Raumprogramm ist dem Grundriss zur Entwurfsplanung Anl. 2.4 zu entnehmen. Zur Sicherstellung der Versorgung stehen zur Verfügung:

Verkaufsraum	10,47 m <sup>2</sup>
Vorraum/Garderobe	2,72 m <sup>2</sup>
WC (Personal)	2,13 m <sup>2</sup>

Für die Kundschaft des Imbisses wird eine gepflasterte Aufstellfläche giebelseitig angeordnet, die mit einem leichten stützenfreien Vordach (Ausfall 1,50 m) versehen wird.

Die öffentlichen Sanitäreanlagen umfassen:

WC – Damen (WC-Becken und Handwaschbecken)	2,45 m <sup>2</sup>
Vorraum WC – Herren mit Handwaschbecken	1,75 m <sup>2</sup>
WC – Herren mit WC-Becken und Urinalstand	3,47 m <sup>2</sup>
WC mit barrierefreier Sanitäreinrichtung	6,00 m <sup>2</sup>

Neben dem WC – Damen befindet sich ein verschließbarer Abstellraum, der gleichzeitig als Hausanschlussraum dient.

Der anfallende Müll wird in Müllcontainern, welche an der Gebäuderückseite abgestellt werden können, gesammelt. Die Vandalismussicherheit kann kostengünstig über abschließbare Behältnisse (ggf. abschließbares Containerschranksystem) durch den Betreiber gewährleistet werden.

Die ebenfalls geprüfte Variante eines separaten Müllraumes im Gebäude zur Aufnahme der Müllcontainer wurde aus Kostengründen (Mehrkosten ca. 16.000 EURO) verworfen.

### **2.3 Gestaltungsgrundsätze**

Das Gebäude soll sich möglichst in den Waldrand als einfacher Zweckbau einfügen und in einen öffentlichen Sanitärbereich und einen Versorgungsbereich gegliedert sein.

Sämtliche Gebäudezugänge liegen an der Straße Am Alten Strom und sind somit einsehbar. Aus sicherheitstechnischen Gründen (Möglichkeit der Rettung von Außen) sind die Türen zu den sanitären Anlagen nach außen zu öffnen (das ist für barrierefreie – WC vorgeschrieben). Entsprechend muss der öffentliche Sanitärteil in einem Abstand von der Verkehrsfläche von ca. 1,20 m errichtet werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Bewegungsräume in Sanitäranlagen führt dies zu einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen (um 50 cm) für den öffentlichen Sanitärteil. Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in begründeten Ausnahmefällen möglich (hier konkret Barrierefreiheit und sicherheitstechnische Anforderungen gem. DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen“).

Der Gebäudeteil der Versorgungseinrichtung wird mit einem Sicherheitsabstand von 50 cm zur Verkehrsfläche angeordnet und hält die Baugrenzen des Bebauungsplanes ein.

Durch den Versatz zwischen Sanitär- und Versorgungsteil wird das Gebäude optisch gegliedert und in seiner Dominanz zurückgesetzt (Auflockerung der Fassade).

### **2.4 Bauwerk / Baukonstruktion**

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden zwei Gestaltungsvarianten, die sich im Wesentlichen auf die Dachform bezogen, untersucht.

Die hier zur Beschlussfassung eingereichte Variante (Pulldach mit Attika, Ableitung des Regenwassers in den Wald) weist folgende Vorzüge auf:

- einfache technische Lösung zur Regenwasserableitung, direkt in die unbefestigte Fläche und damit auch kostengünstig;
- Pulldach kann (bei Bedarf) technische Aufbauten „unsichtbar“ und vandalismussicher aufnehmen;
- lediglich geringe Überschreitung der Baugrenze für den Teil der öffentlichen Sanitäranlagen;

Die ebenfalls geprüfte Variante mit Satteldach wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Aufgrund des Dachüberstandes (ca. 40 cm) und dem erforderlichen Sicherheitsabstand zur Verkehrsfläche von 50 cm müsste das Gebäude weiter in Richtung Wald und über die zulässige Baugrenze hinaus verschoben werden.
- Überschreitung der Baugrenze über die gesamte Gebäudelänge;
- Eingriff in den Waldsaum (Gefahr der Schädigung im Wurzel- und Kronenbereich der Bäume);
- Aufwendige Ableitung des auf der straßenseitigen Dachhälfte anfallenden Regenwassers, um das Gebäude zum Wald mittels zusätzlicher Rinnen;

- Höherer Unterhaltungsaufwand durch doppelte Dachrinnenlänge und Rinnenanlage;
- Ggf. erforderliche technische Aufbauten sind nicht auf dem Dach realisierbar, sondern an der Gebäuderückwand, möglicher Angriffspunkt für Vandalismus;
- Außerdem kämen zusätzliche finanzielle Aufwendungen für die Baukonstruktion und Regenwasserableitung zum Tragen (ca. 5.000 EURO).

Entsprechend empfiehlt die Verwaltung die nachfolgend dargestellte Variante zur Beschlussfassung.

Das Gebäude wird in traditionellem Mauerwerksbau in Porenbeton ausgeführt und erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7 % (Neigungswinkel etwa 4°). Straßen- und giebelseitig wird der obere Gebäudeabschluss als Attika ausgeführt. Als Fassadenbekleidung der Außenwand ist ein Glattputz mit Anti-Graffiti-Beschichtung vorgesehen. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Dachfläche erfolgt über eine halbrunde, vorgehängte Dachrinne und Fallrohre aus Titan-Zink in den westlich angrenzenden Wald zur Versickerung.

Baubeschreibung in Kurzfassung:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Porenbeton
Oberer Wandabschluss:	bewehrter Ringanker in U-Schalen mit integrierten Rollladenkästen im Fenstersturzsbereich
Decke:	abgehängte Unterdecke an Dachsparrenlage mit Gipskartonbeplankung
Fußböden:	Massivfußböden mit Fliesenbelag
Dachtragkonstruktion:	Holzsparrenlage
Dachhaut:	Bitumenschweißbahn auf Holzschalung
Innenwände:	Trennwand zwischen Versorgung und öffentlichen WC-Anlagen in Porenbeton; sonstige Innenwände als Installationswände mit Gips-Kartonbeplankung bzw. als aufgeständerte Schamwand im WC-Herren. Innenwandbekleidung mit keramischen Wand-Fliesen

Um die Vandalismusanfälligkeit des Gebäudes im Fassadenbereich zu minimieren, bestehen bei den Außentüren Rahmen und Türblätter aus Stahl. Die Außenfenster erhalten zum Schutz Rollläden.

## **2.5 Technische Anlagen**

Bei der Auswahl der technischen Ausstattung steht ebenfalls die vandalensichere Ausführung im Vordergrund. Deshalb sind WC-Anlagen, Urinalbecken, Waschtische und Zubehörteile wie Spiegel, Abfallbehälter (Wandmontage), Händetrockner usw. in Edelstahl und Festmontage vorgesehen.

Zur Frostsicherung in den Wintermonaten werden entsprechende Estrichmatten mit Stromanschluss im Fußboden verlegt. Ein unbefugter Zugriff durch Dritte ist somit nicht möglich.

**3. Projektkosten und Finanzierung**

Die Projektkosten für die Gesamtmaßnahme betragen nach der Kostenberechnung insgesamt **133.000,00 EUR**. Diese prognostizierten Gesamtkosten beinhalten sämtliche Leistungen, die von der Stadt Hennigsdorf wie folgt beauftragt werden:

Kostengruppe DIN 276	Bruttokosten
Kostengruppe 300 Bauwerk – Baukonstruktion	68.000,00 EUR
Kostengruppe 400 Bauwerk – Technische Anlagen	33.000,00 EUR
Kostengruppe 500 Außenanlagen	3.500,00 EUR
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	28.500,00 EUR
	<hr/>
Gesamtkosten brutto	133.000,00 EUR

Die Kostengruppe 700 beinhaltet:

- die Objektplanung Gebäude, Leistungsphasen 1 bis 8
- die Fachplanung Tragwerksplanung, Leistungsphasen 1 bis 6
- die Fachplanung Sanitär, Leistungsphasen 1 bis 8
- die Fachplanung Stromanlagen/Elektroinstallation, Leistungsphasen 1 bis 8
- die Leistungen des Prüfstatikers
- die Gebühren des Baugenehmigungsverfahrens
- die Vermessungsleistungen.

Die Finanzierung der Projektkosten erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf.

**4. Ablaufplan**

Die weitere Ablaufplanung ist abhängig vom zeitlichen Durchlauf der weiteren Aktivitäten.

Nach Beschlussfassung durch den Hauptausschuss stellt die Verwaltung unverzüglich den Antrag auf Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Sofern alle notwendigen Entscheidungen ohne zeitliche Verzögerung gefällt werden, kann man von davon ausgehen, dass die Baugenehmigung als Grundlage der Ausführungsplanung und Ausschreibung Mitte März 2012 vorliegt. Ziel ist es, die Versorgungseinrichtung einschl. der sanitären Anlagen bis Ende Mai 2012 zu errichten und zur Nutzung zu übergeben. Für den Fall, dass die Fertigstellung des Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, wird der Toilettenbetrieb durch Provisorien sichergestellt (mobile DIXI-Toiletten).