

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0899/2023**

Datum: 06.09.2023

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
60 - Amt für Hochbau und
Gebäudewirtschaft

Betrifft: Forstarbeiterstützpunkt Schwappachweg 18a - Vorstellen der Vorplanung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	10.10.2023	Einvernehmensherstellung
---	------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss ASWU nimmt die Vorplanung zur Kenntnis und bestätigt diese.
2. Die weitere Planung soll vorangetrieben werden.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1_Grundriss
Anlage 2_Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein-bzw. Auszahlung	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Bestätigung des Haushaltes 2020 wurde beschlossen, auf dem Grundstück Schwappachweg 18a einen Forstarbeiterstützpunkt zu errichten. Die Untersuchung des Bestandsgebäudes auf dem o.g. Grundstück hat ergeben, dass die Schädigungen nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu beheben sind. Daher soll ein auf die Bedürfnisse zugeschnittener Neubau als Ersatz errichtet werden, der auch den Maßgaben der Klimaziele der Stadt Eberswalde entspricht.

Die Hochbau-Planung in den Leistungsphasen 1-4 gem. HOAI wird durch das Amt 60 in Eigenleistung erbracht, die weiteren Leistungsphasen werden extern vergeben. Die Planung und Bauüberwachung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie der Tragwerksplanung (TWP) wird ausgeschrieben und extern beauftragt.

In dem geplanten Gebäude ist vorgesehen für den Stadtförster, 3 Forstwirte, einen Baumkontrolleur sowie die temporären Arbeitskräfte und Praktikanten eine zentrale Arbeitsstätte zu schaffen. Das Gebäude soll dazu dienen, die Arbeiten auszuführen, die im ca. 1.500ha umfassenden Forst der Stadt Eberswalde nicht oder nur unzureichend durchzuführen sind (z.B. Werkzeugwartung und -pflege, Herstellen von forstlichen Einrichtungen, Wartung und Pflege von Dienstfahrzeugen, Schlechtwettertätigkeiten jeglicher Art). Durch diese Maßnahme werden den Angestellten erstmals angemessene Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt, in denen sie auch ihre Werkzeuge diebstahlsicher unterbringen können.

Die entsprechenden Planungsunterlagen liegen vor und können in vollständigem Umfang mit vorheriger Terminabstimmung im Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft eingesehen werden.

Maßnahmenbeschreibung

- Herstellen aller Medienanschlüsse inkl. Anschluss an das städtische Abwassernetz
- Herstellung einer befestigten Zufahrt für Forstfahrzeuge
- Errichtung einer neuen Einfriedung des Grundstückes
- Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes in Holzrahmenbauweise mit Aufenthalts- und Sozialräumen, einer Werkstatt sowie Lagerflächen und Stellflächen für Nutzfahrzeuge.
- Errichtung einer neuen Heizanlage auf Basis regenerativer Energiequellen (Wärmepumpe inkl. Photovoltaikanlage) sowie einer kleinen Holzfeuerstätte zur Unterstützung
- Ggf. Zentralisierung der Heizanlage(n) Schwappachweg 18 und 18a

Konstruktion

- Holzrahmenbauweise
- Eingeschossig, ohne Kellergeschoss
- Diffusionsoffener Wandaufbau
- Holzfaserdämmung
- Fassade mit Holzbekleidung
- Flach geneigtes Dach mit Stehfalzdeckung

Technische Ausstattung

- Einfacher Standard
- Erneuerung des Trinkwasseranschlusses
- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
- Anschluss an das städtische Abwassernetz
- Wärmeerzeugung ohne fossile Energieträger
- Anschluss an das Telta-Netz

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Entsprechend Beschluss Nr. 6/63/19 zum Eberswalder Klimapaket sind Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Klima haben, vorzustellen.

Bauen im Außenbereich (gem. §35 BauGB)

In Übereinstimmung mit Amt 61 (Stadtentwicklung) ist die geplante Nutzung des vorgesehenen Gebäudes eindeutig forstlich geprägt und dient ausschließlich dem forstlichen Betrieb. Das Gebäude nimmt lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche (hier der Stadtwald) ein. Weiterhin entspricht die Nutzung den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (Stand 29.12.2021). Somit erfüllt das geplante Gebäude die Festlegung des §35 (1) und (3) BauGB.

Grundstück

Das relativ naturbelassene Grundstück wird durch die Planung weitestgehend in seinem Charakter erhalten. So werden in den Außenanlagen keine Flächen versiegelt und die vorhandene Bepflanzung durch Bäume und andere Gehölze nur entfernt, wenn aufgrund der geplanten Bebauung zwingend nötig. Zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden heimische Gehölze nachgepflanzt.

Die geplanten Fahrwege und Stellflächen für die Forstfahrzeuge befinden sich unmittelbar an der öffentlichen Zuwegung um die befestigten Bereiche zu minimieren. Somit wird das natürlich gewachsene Areal geschont und der Boden maximal versickerungsfähig gehalten.

Bauweise / Entwurf

Der Entwurf gliedert sich in drei Bereiche, die jedoch durch ein flach geneigtes Dach zusammengefasst werden. So sind die Hauptaufenthaltsräume kompakt im westlichen Teil zusammengefasst. Im mittleren Teil befinden sich der überdachte Bereich für Fahrzeuge bzw. witterungsgeschütztes Arbeiten im Freien. Östlich ist die Kühlzelle in den Baukörper integriert. Durch die kompakte Anordnung der Arbeitsbereiche ist eine wirtschaftliche und materialeffiziente Bauweise gesichert.

Es wird eine Unterschreitung des Jahresprimärenergiebedarfes nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) angestrebt, der entsprechende Nachweis ist in der Entwurfsplanung zu erbringen. Das Gebäude erhält einen ausreichenden Dachüberstand, der für den Witterungsschutz der Freibereiche sorgt und den Energiehaushalt durch eine Verschattung unterstützt. Gleichzeitig ist die passive Solarenergienutzung (im Winter) durch die großzügige Verglasung nach Süden gegeben.

Baustoffe

Es ist vorgesehen gem. den Bestimmungen der Eberswalder Holzbauroffensive, den nachwachsenden Rohstoff Holz als überwiegenden Baustoff (Rohbau, Fassade, Wärmedämmung und Ausbau) einzusetzen. In Abstimmung mit dem SG 67.5 (Stadtwald) ist die Verwendung von regionalem Material aus dem Stadtforst denkbar.

Sollten marktbedingt keine regionalen Materialien verwendet werden können, so ist der Einsatz von zumindest durch anerkannte Organisationen zertifizierten Hölzern und Holzwerkstoffen vorgesehen. Dachdeckung und Bodenbeläge sollen ebenfalls nachhaltige Kriterien erfüllen.

Energieversorgung

Gemäß den aktuellen Vorgaben des GEG, soll die Heizungsanlage des Gebäudes aus regenerativen Energiequellen gespeist werden. Stand der derzeitigen Planung ist der Einsatz einer Wärmepumpe, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zur Elektroenergiegewinnung eine weitestgehend autarke Energieversorgung sicherstellt.

Außerdem wird im weiteren Verlauf geprüft, ob die anfällige Heizung des Hauses Schwappachweg 18 (Stadtförster) in die neue Heizungsanlage integriert und somit zugleich modernisiert werden kann.