

KGR 500 – Außenanlagen

Allgemein

Das Grundstück wird auf der Nordseite über die Straße „Am Güterbahnhof“ erschlossen. Dort befinden sich die Zufahrten für LKW und PKW, die Anbindung an das Parkhaus. Das Hauptgebäude erhält mehrere Anlieferungsbereiche inkl. LKW-Rangiermöglichkeiten. Auf der Nordöstlichen Seite befindet sich die Anlieferung der Cafeteria. Auf der Südwestlichen Grundstücksseite befindet sich der „Wirtschaftshof“ inkl. Warenanlieferung und Lagerflächen für die Werkstatt und den Betrieb des Gebäudes. Die Werkstatt wird auf Ihre Nordseite eine eigene LKW-Anbindung von der Straße „Am Güterbahnhof“ inkl. Rangier- bzw. Wendemöglichkeit für einen Sattelzug direkt im Bereich Warenannahme – Versuchshalle erhalten. Vor dem Werkstattgebäude ist ein kleiner Ladehof angeordnet.

Fußgängerzugänge sind auf der Nord-West und Nord-Ost-Seite zum Hauptzugang hin und direkt vom Parkhaus vorgesehen. Auf der Süd- und Südostseite sind über die Straße „Zur Schnapphahner Dell“ mehrere Ausgänge bzw. Zugänge für die Feuerwehr vorgesehen. Das Werkstattgebäude erhält einen gesonderten Fußgängerzugang auf der Südseite. Das gesamte Gelände erhält einen umlaufenden Fußweg für das FM.

Für das Ringgebäude ist im Bereich des Hauptzugangs einen gesonderten Wendeplatz für Busse und Besucher an der Straße „Am Güterbahnhof“ zu realisieren (Ankunftsbereich Busse und Besucher). Eine Schranke, unmittelbar nach der Zufahrt „Am Güterbahnhof“ lenkt den Anlieferverkehr. Die Steuerung der Schranke erfolgt mittels Chips und Kennzeichenerkennung bzw. über Auslösung durch den Pförtner (Gegensprechanlage).

Als Empfangsbereich vor dem Haupteingang innerhalb des Ringes wird das grüne Forum angelegt. Ein Erschließungsloop verbindet die verschiedenen Terrassenmodule mit unterschiedlichen Nutzungen (Cafeteria, Lunch&Cafe, Chill&Plan, Lecture, Workspace, etc.) und gewährleistet darüber hinaus die barrierefreie Anbindung zum Haupteingang. Vor der Fassade sorgt ein ca. 5m breiter grüner Streifen für ausreichend Abstand zwischen den Besuchern und den Büroflächen im Ring. Im Inneren des grünen Forums bietet eine großzügige Rasenfläche die Möglichkeit für Veranstaltungen im Außenbereich. Zwischen den Terrassen Modulen und der Rasenfläche befindet sich ein weiterer Erschließungsring, die zur Vorfahrt der Gäste dient. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine breite Treppenanlage.

Außerhalb des Ringes werden die verschiedenen Gebäudeteile über Grünflächen verbunden. So wird im nördlichen Teil zwischen Haupteingang, Ankunftsbereich Busse und Besucher und Parkhaus das Biodiversitätsband angelegt. Ein wassergebundener Weg führt harmonisch durch ein großzügiges angelegtes Pflanzcluster aus Stauden, Kleingehölzen und Gräsern.

Im östlichen Teil wird ein Lunch Garten in den natürlich vorhandenen Hang integriert.

Auf der Westseite an der Grundstücksgrenze wird ein Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zum Sicht- und Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauungen gemäß B-Plan angelegt.

Der natürlich gewachsene Hang wird soweit möglich erhalten. Die vorhandene Felskulisse soll erhalten bleiben. Soweit möglich werden verschiedene Abschnitte mit einer erosionshemmenden Spritzbegrünung versehen. Stützwände und Gabionen zur Hang- Sicherung werden ausgeführt und ebenfalls mit Kletterpflanzen (z.B. wilder Wein) begrünt.

Feuerwehraufstellflächen werden in Entsprechung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben für jedes Gebäudeteil ausgeführt. Die Hausvorbereiche werden in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden ausgeführt.

Die Anforderungen aus dem B-Plan für die Standflächen für Abfallbehälter werden erfüllt. Die Müllbehälter werden im Bereich der An- und Ablieferung aufgestellt

Geländeflächen

Geländebearbeitung

Alle erforderlichen Erdbewegungen, um die Außenanlagen und Aufbauten innerhalb der Grundstücksfläche zu realisieren, sind vom Verkäufer geschuldet. Die Leistungen beinhalten den Abtrag von vorhandenen Erdmaterialien, das Lagern/Zwischenlagern, Erdbewegungen innerhalb des Grundstückes, das Liefern und fachgerechtes Einbauen von geeignetem Auffüllmaterial sowie das Aufladen, Abtransportieren und Entsorgung von Restmaterialien.

Hierzu gehört ebenfalls die Profilierung des Felshanges. Das Planum wird gemäß Ausführungsplanung profilgerecht hergestellt.

Vegetationstechnische Bodenbearbeitung

Das Liefern, fachgerechtes Einbauen inkl. Verdichtung und Feinplanum des Unterbaues für alle Arten der befestigten Flächen gemäß Ausführungsplanung ist ebenfalls geschuldet.

Sicherungsbauweisen

Alle Hangsicherungsmaßnahmen inkl. erforderlichen Gründungen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung sind geschuldet.

Die Hangsicherung erfolgt mittels einzelner Gabionenstützwände mit Stahlkörben aus beschichtetem Stahl mit Kalksteinfüllung gemäß Bemusterung oder Stützwänden aus

Stahlbeton nach Wahl des Verkäufers in Abstimmung mit dem Käufer. Der Umfang in Länge und Stückzahl richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Pflanzen

Die Lieferung, das fachgerechte Einsetzen, sowie die Düngung und Fertigstellungspflege für die im Übersichtsplan vorgesehenen Pflanzflächen A2 bis A7, A9 und gemäß B-Plan erforderlichen Bepflanzungen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Pflanzen werden im Rahmen der Entwurf- und Ausführungsplanung noch detailliert mit dem Bauherrn abgestimmt.

Die Parkgarage erhält eine Rank Bepflanzung in Form einer vorgehängten Stahlseilkonstruktion.

Bäume

Bäume liefern und in vorbereiteter Pflanzgrube gemäß Pflanzplan pflanzen, Höhe 200-250 cm, Hochstämme, Stammumfang 8-10cm, einschließlich Verankerung mit Pfahl-Dreibock mit Lattenrahmen, inkl. Anwuchsgarantie.

Rasen

Die Lieferung, das fachgerechte Einsetzen, sowie die Düngung und Fertigstellungspflege für die im Übersichtsplan vorgesehenen Rasenflächen A8 sind im Leistungsumfang enthalten. Der Rasen wird als Rollrasen bzw. als Einsaat nach Wahl des Verkäufers ausgeführt inkl. Anwuchsgarantie.

Wasserflächen

Wasserbecken und Wasservorhänge im Durchgang des Ringes Achse A44 – A1 werden realisiert.

Befestigten Flächen

Wege

Die Wege werden gemäß Übersichtsplan mit unterschiedlichen Materialien ausgeführt:

Die Zuwegungen zum Haupteingang erhalten einen Betonsteinbelag, quadratisches Format 20x20 cm, Farbe Hellgrau, Anthrazit oder beige-grau, im regelmäßigen Reihenverband. Einfassung mit Rasenkantenstein.

Die Zuwegungen von den Grundstücksgrenzen aus werden als Betonsteinbelag, quadratisches Format 20x20 cm, Farbe Hellgrau, Anthrazit oder beige-grau, im regelmäßigen Reihenverband. Einfassung mit Rasenkantenstein.
Die Wege des Biodiversitätsbandes werden als wassergebundene Wegedecke mit z. B. Kalksplitt (Meskalith), Farbe beige/grau, Körnung 2,0–5,0 mm ausgeführt.

Straßen

Die Straßen im Ankommens Bereich Busse und Besucher, im An- und Ablieferbereich und im Wirtschaftshof wird mit Asphaltbelag ausgeführt, Einfassung mit Tiefbordstein.

Die Zufahrtstrasse von der Grundstücksgrenze bis Zum Zugangstor auf der Westseite erfolgt mit Asphaltbelag, Einfassung mit Tiefbordstein.

Plätze, Höfe

Der Lunch Garten und die beiden Open Workspace werden in Abstimmung mit dem Käufer als wassergebundene Wegedecke mit z.B. Kalksplitt (Meskalith), Farbe beige/grau, Körnung 2,0–5,0 mm ausgeführt.

Stellplätze

Die PKW-Parkplätze werden als Betonrasenliner ausgeführt mit Rasenfugenplatten 40/40/12 cm Fugen 42 mm Farbe Betongrau in Bauklasse nach Erfordernis ausgeführt, Abgrenzung mit Hoch- oder Rundbordstein.

In den Außenanlagen werden 43 PKW-Stellplätze ausgeführt.

Sonstige befestigten Flächen

Die Feuerwehruzufahrten von der Grundstücksgrenzen aus werden als Betonsteinbelag, quadratisches Format 20x20 cm, Farbe Hellgrau, Anthrazit oder beige-grau, nach Wahl des Käufers im regelmäßigen Reihenverband, Abgrenzung mit Rasenkantenstein.

Die Feuerwehr-Zufahrten bzw. -Standflächen auf der Nordseite werden als Betonrasenliner ausgeführt mit Rasenfugenplatten 40/40/12 cm Fugen 42 mm Farbe Betongrau ausgeführt, Abgrenzung mit Rasenkantenstein.

Sowohl die Feuerwehr-Zufahrten und -Standflächen als auch die Zufahrten und Aufstandsflächen für die Fahrzeuge für die Fassadenreinigung werden so bemessen, dass die funktional notwendigen Fahrzeuge die Flächen so befahren können, dass hieran kein Schaden entsteht.

Stellfläche für Überseecontainer (7x3m) und zwei Müllpressen als Betonsteinbelag, quadratisches Format 20x20 cm, Farbe Hellgrau, Anthrazit oder beige-grau, im regelmäßigen Reihenverband. Bauklasse nach Erfordernis, Abgrenzung mit Rasenkantenstein.

Baukonstruktionen in Außenanlagen

Einfriedungen

Eine Einfriedung des Grundstückes erfolgt nur im südlichen Bereich von West- nach Osten durchgängig. Die Einfriedung wird als Doppelstabmaschenzaun H= 2,00m, Standardfarbe des Herstellers nach Wahl des Käufers, ausgeführt. Die südlich angeordneten Zugänge erhalten jeweils eine verschließbare Drehtüre.

Die Zufahrt im Westen zum Werkstattgebäude wird durch ein elektrisch betriebenes Schiebetor reglementiert.

Schutzkonstruktionen

Das Ringgebäude erhält am Innen- und am Außenring zwischen Fassade und Außenanlagen einen Traufstreifen gemäß Übersichtsplan.

Der Traufstreifen wird als 50 cm breiten Streifen mit Kalkschotter 16/32 ausgeführt. Die Abgrenzung zu den Außenanlagen erfolgt mittels Rasenkantenstein 5/25 cm und wird in segmentierter Form verlegt (nicht gebogen). Im Bereich des Grünen Forums verbreitert sich der Traufstreifen auf 100 cm.

Mauern, Wände

Alle erforderlichen Wände und Abgrenzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung sind geschuldet.

Die Terrassierung des Geländes erfolgt teilweise mit Gabionenstützwänden (siehe Hangsicherung)

Die weiteren erforderlichen Höhenunterschiedsabgrenzungen (Treppenanlage beim Parkhaus, zwischen grünes Forum und Terrassen Module, im Bereich der An- und Ablieferung, im Bereich der Treppenanlage im südlichen Teil des Grundstückes), erfolgen als Winkelstützwand mit Sichtbetonqualität (SB2) auf der vorderen Seite, Farbe betongrau, Wandstärke nach statischem Erfordernis.

Pflanzinseln in markante Bereiche

(Eingangsbereich, Lunch Garten und beide Open Workspaces auf der Südseite werden gemäß Planung mit Betonfertigteile in Sichtbetonqualität (SB 2) Farbe betongrau eingefasst.

Rampen, Treppen

Um die Höhenunterschiede zu überwinden, werden verschiedene Treppen im Bereich der Fußwege angeordnet.

Die Treppenanlagen werden als Betonblockstufen, Farbe betongrau, Steigung und Auftritt ausgeführt.

Die zwischen den verschiedenen Terrassen Module geplanten Sitzstufen werden ebenfalls als Betonblockstufen, Farbe betongrau ausgeführt.

Im gesamten Außenbereich werden die Geländer in verzinkter Ausführung, die Handläufe im Bereich von Treppenanlagen in Edelstahl realisiert.

Überdachungen

Die in der Planung dargestellten Pergolen in den Außenanlagen (Open Workspace auf der Südseite) kommen nicht zur Ausführung und entfallen ersatzlos.

Steg

Der in der Planung dargestellte Steg (oberer Zugang Parkhaus) wird nicht ausgeführt und entfällt ersatzlos.

Sonstiges

Doppelgarage für FM als Fertiggarage inklusive Fundamentierung.

Technische Anlagen in Außenanlagen

Abwasseranlagen

Die Entwässerung erfolgt bei undurchlässigen Belägen der Außenanlagen über Punktabläufe und Entwässerungsrinnen bei den Gebäuden Ein- und Ausgängen.

Das Regenwasser wird gemäß behördlicher Vorgabe über Retentionsmaßnahmen in die Kanalisation eingeleitet. Genauere Angaben sind aus dem TGA-Beschrieb zu entnehmen.

Wasseranlagen

Wasserentnahmestellen (3 Stück in den Außenanlagen und 17 Stück im Fassadenbereich) sind innerhalb der Außenanlagen integriert.

6 Überflurhydranten und 2 Unterflurhydranten für die Feuerwehr sind an Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.

Das Portal des grünen Forums erhält eine automatische Pflanzenbewässerungsanlage.

Starkstromanlagen

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt über eine Mischung von Mast- und Pollerleuchten. Im Bereich des Portals ist eine Deckenbeleuchtung zu installieren.

Treppen mit Winkelstützwände erhalten Wandeinbauleuchten.

Stromentnahmestellen (6 Kombinationen mit 230V + 32A + CAT in den Außenflächen, 17 Steckdosen 230V + 6 Steckdosen mit 32A im Fassadenbereich) sind innerhalb der Außenanlagen integriert. Zusätzlich wird für die Müllpressen ein Anschluss mit 2x 16 A hergestellt.

Einbauten in Außenanlagen

Allgemeine Einbauten

Nisthilfen für Gebäudebrüter werden gemäß Bebauungsplan und der Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung, in Abstimmung mit dem Käufer, angeordnet.

Fahrradstellplätze werden bzgl. Art und Weise nach Abstimmung mit dem Käufer innerhalb der Parkgarage (178 Stück) und in den Außenlagen (57 Stück) ausgeführt. Fabrikat gemäß Fabrikatsliste.

Im Bereich der Feuerwehrezufahrt entlang des Parkhauses auf der Nordseite ist eine Absperrung mit Poller herausnehmbar mit Feuerweherschließung (Dreikant) vorgesehen.

Andere Überfahrhindernisse werden entlang der Zufahrtstrasse zum Biodiversitätsband bzw. zum Ankunftsbereich für Busse und Besucher mittels Findlinge realisiert.

Im Bereich des Biodiversitätsbandes befinden sich Sitzbänke zum Verweilen. Die umlaufenden Betonelemente im 2. OG und im Lunchgarten erhalten eine Sitzauflage aus Robinienholz

Die in der Außenanlagenplanung dargestellten Liegen, Sitz- Tischkombinationen, modularen Sitzelemente und die Spiel- und Sportgeräte wie Tischkicker, Billard oder Tischtennis werden nicht ausgeführt.

Geeignete Abfallbehälter am Pfosten in (23 Stück) sind vom Verkäufer zu planen und bereitzustellen.

Sämtliches loses Mobiliar wie Tische, Stühle, Sonnenschirme, etc. wird durch den Käufer erbracht.

Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen

Die Fertigstellungspflege der Pflanzenflächen wird durch den Verkäufer erbracht. Alle notwendigen Pflegedurchgänge hat der Verkäufer ohne besondere Aufforderung eigenverantwortlich auszuführen. Nachpflanzungen sind in der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen und gehören zum Leistungsumfang des Verkäufers.