

Tedox Markt, Albert-Schweitzer-Straße, 32584 Löhne

Prüfaufträge

Auszug Niederschrift Ratsbesprechung vom 26.10.2016 zur

3. Änderung des B-Planes Nr. 128 als vorhabenbezogener B-Plan

Grundlage: Fassadengestaltung vom 15.08.2016
(Schwieger Architekten, Göttingen)

Dem architektonischen Entwurf für den Tedox Markt Löhne vom 25.08.2015 wurde in der Ratssitzung dem Grunde nach zugestimmt. Es wurde aber darum gebeten, einzelne Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Fassaden zu überprüfen.

1. Attraktivitätssteigerung der Fassaden

Der vorgelegte Entwurf der Fassadengestaltung vom 15.08.2016 wurde in der Übertragung an den Architekten des Investors verändert. Nach der Überarbeitung wird eine ruhige gegliederte Fassade vorgeschlagen, die aus drei Baukörpern besteht, die unterschiedliche Farben haben, eine hellgraue Verkaufshalle, einen braunroten Baukörper für den Eingang und die Verwaltung. Dieser braunrote Baukörper wird in die Verkaufshalle "eingeschnitten" und durch attraktive Glasbänder getrennt, die auch abends erleuchtet sein können. Daneben steht die höhere etwas dunklere Lagerhalle, die den Sockelfarbtönen der Verkaufshalle wieder aufnimmt und sich in Höhe, Farbe und Anordnung absetzt. Die Fassaden werden gegliedert durch die Struktur der Porenbetonplatten mit senkrechten und waagerechten Fugen. Auf diese Weise entstehen ruhige und gegliederte Baukörper, die sich in das Landschaftsbild einfügen. Die Werbung wurde konzentriert an verschiedenen Stellen durch quadratische Flächen. Die sonst üblichen Banner, die sich rings um die Halle ziehen, wurden ebenfalls auf die Gebäudeachsen im Süden und Osten konzentriert. Dadurch ergibt sich ein ganz besonderes Bild dieses Tedox Marktes in Löhne, was sich durchaus von der üblichen Gestaltung der Tedox Märkte abhebt.

2. Prüfung einer Photovoltaikanlage an den Fassaden

Photovoltaik sollte mehr sein als ein Aushängeschild. Es sollte eine sinnvolle Investition sein, die auch nachhaltig ist. Bei der Bewertung von Photovoltaik bei Hallenkonstruktionen zeigt sich, dass die Investitionen im Regelfall bei der erreichten Stromkostensparnis eine Amortisationszeit von etwa 9 Jahren haben. Die Laufzeit ist in der Regel 20 Jahre. Der Strombedarf der Halle rechtfertigt solch eine Anlage nicht. Eine Einspeisung ins Netz ist unwirtschaftlich. Bei einer senkrechten Installation der Solarmodule sind die Erträge der Photovoltaikanlage sehr gering, da nicht der optimale Neigungswinkel von 32 Grad erreicht wird.

3. Dachbegrünung

Die Begrünung des Tedox-Grundstücks übersteigt die Festsetzung des Bebauungsplans mit > 20 % Grünflächenanteil, somit ist eine mehr als ausreichende Begrünung bereits in der Planung übernommen worden.

Eine Dachbegrünung als extensive Begrünung wäre generell denkbar. Eine solche wurde geprüft und für das Bauvorhaben als nicht wirtschaftlich eingestuft.

Das Ergebnis resultiert aus Mehrkosten der extensiven Begrünung incl. des Pflanzsubstrates, zusätzlicher wurzelhemmender Dachbahnen und erhöhten Wartungs- und Pflegeaufwand sowie zusätzlichen Ausgaben für eine verstärkte Gebäude-Tragstruktur durch die erhöhte Auflast. Einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachhaut steht ein wesentlich höherer Aufwand im Sanierungsfall gegenüber.

Als Richtwert für die zusätzlichen Kosten einer extensiven Dachbegrünung können ca. 40 €/qm und für die statische Mehrbelastung des Tragwerks sowie des erhöhten Wartungs- und Pflegeaufwands ca. 20 €/qm genannt werden. Bei einer Dachfläche von ca. 3860 qm ergeben sich daraus über 230.000 € zusätzliche Investitionskosten für die Dachbegrünung.

Die Dachbegrünung erfüllt die Funktion einer Retentionsfläche und als ökologische Ausgleichsmaßnahme. Der Vorhabenträger muss für die Bebauung des Grundstücks anderorts Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen. Zu den Kosten für die ökologische Ausgleichsfläche kämen dann noch die erheblichen Mehrkosten für die Dachbegrünung hinzu.

Diese Mehrkosten sind nicht zu rechtfertigen.

4. Die Prüfung der Verbesserung der Verkehrsflächen und Außenanlagen

werden vom Außenanlagenplaner (EDEKA) übernommen und separat vorgestellt.

5. Die Prüfung, inwieweit ein Anschluss an eine Nahwärmeversorgung möglich ist, muss mit dem örtlichen Versorger geklärt werden.

Da bereits ein Gasanschluss in der Zufahrt liegt, werden die Gasanschlusskosten geringer ausfallen, als die für den Anschluss an die Nahversorgung. Deutlich höhere Investitionskosten können sich zum Teil über die Laufzeit amortisieren. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn der Mieter gleichzeitig der Vorhabenträger wäre.

Der Mieter hat in der Regel eigene Vereinbarungen mit dem für ihn wirtschaftlichsten Energieversorgungsunternehmen.

Der Anschluß an die Nahwärmeversorgung kann realisiert werden, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Seite 3 - Auszug Niederschrift Ratsbesprechung vom 26.10.2016

6. ELT-Ladestationen für ELT-PKW können evtl. im Rahmen der Gesamtimmobilie der drei Märkte realisiert werden und müssten evtl. mit dem örtlichen Versorger realisiert werden.

Bad Salzuflen, 14.12.2016

B/TS & BEITS GmbH
Büro für Architektur

Gez. Bernhard Wellmann
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Bahnhofstraße 11
32105 Bad Salzuflen

Telefon: 05222-9307-0
Fax: 05222-9307-20

E-Mail: mail@bits-beits.de
Internet: www.bits-beits.de

Bankverbindung: Sparkasse Lemgo
IBAN: DE 7448250110 007 1606 41
BIC: WELADED1LEM

Geschäftsführer: Heike Taylor • Bernhard Wellmann
Sitz- und Gerichtsstand: Lemgo - HBR 6005
Ust-IdNr.: DE 246973952