

Beschreibung der geplanten Erweiterung des IAB Weimar auf dem Grundstück Tröbsdorf, Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/2 und teilweise 188/12

AUSGANGSSITUATION

Die IAB Weimar gGmbH hat Ihren Sitz in 99428 Tröbsdorf, Über der Nonnenwiese 1. Die Geschäftsleitung und der Vorstand des Institutes beabsichtigen das Firmengelände auf das angrenzende Flurstück 190/2 in der Gemarkung Weimar-Tröbsdorf zu erweitern.

Für das Grundstück Tröbsdorf, Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/2 ist Baurecht zu schaffen. Dies soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Es soll ein Verfahren nach § 13 a BauGB angestrebt werden.

Das Institut hat in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung genommen.

2009 wurde mit dem Erwerb des Grundstückes Tröbsdorf Flur 2, Flurst.-Nr. 188/11 und 188/12 ein entscheidender Schritt zur baulichen Entwicklung der Forschungskapazitäten eingeleitet. Mit der Schaffung neuer Büroräume im bestehenden Gebäude wurde einer perspektivischen Entwicklung der Personalkapazitäten Raum gegeben. Der Umzug aus der Cranachstraße 46 erfolgte im Frühjahr 2010.

Mit der Grundsteinlegung für das Technikum am 30.04.2010 wurden gleichzeitig Maßnahmen zur Konzentration der Versuchseinrichtung am Standort Über der Nonnenwiese 1 eingeleitet. Im November 2010 konnte die neue Versuchshalle mit 1566 m² Nutzfläche eingeweiht werden. Aufgrund der Entwicklung des Personalkapazitäten auf 50 Mitarbeiter am Standort, neuen Aufgabenstellungen in Forschung und Entwicklung sowie einer sich abzeichnenden Fusion der IFF Weimar gGmbH und der FITR Institut für Tief- und Rohrleitungsbau Weimar gGmbH stieg der Bedarf an Versuchs- und Laborflächen. 2012 wurde daher der Bau eines Laborgebäudes auf dem Grundstück Tröbsdorf Flur 2, Flurst.-Nr. 188/12 beantragt. 2013 konnte der Neubau bezogen werden.

Die Fusion der IFF Weimar gGmbH mit dem FITR Institut für Tief- und Rohrleitungsbau Weimar gGmbH wurde zum 01.01.2013 beschlossen. Damit musste die Standortfrage erneut einer kritischen Prüfung unterzogen werden, da sich Büro- und Versuchsflächen der beiden Institute an unterschiedlichen Standorten befanden:

Standort	Nutzung
Über der Nonnenwiese 1, 99428 Weimar	Büro, Labor-, Versuchsflächen
Gutenbergstraße 29 a, 99423 Weimar	Büroflächen
Moskauer Straße, 99427 Weimar	Versuchsflächen (Freifläche)
Nordstraße 5, 99427 Weimar	Versuchsflächen (Halle)

Nach eingehender Prüfung wurde beschlossen, die Kapazitäten am Standort Über der Nonnenwiese 1, 99428 Tröbsdorf zusammen zu führen. Ende 2015 läuft die Mietbindung in der Gutenbergstraße aus. Die 18 Mitarbeiter ziehen im Dezember in die Nonnenwiese 1 um. Damit sind die Raumkapazitäten am Standort ausgeschöpft und Übergangslösungen notwendig.

Am Institut arbeiten gegenwärtig 110 Mitarbeiter.

AUFGABENSTELLUNG

Durch das starke Anwachsen der Personalkapazitäten, aber auch der Notwendigkeit, die Versuchsflächen zu konzentrieren, sind bauliche Maßnahmen am Standort über der Nonnenwiese dringend erforderlich. Es ist geplant, in einem ersten Bauabschnitt eine Versuchshalle, ein Hochregallager und ein Bürogebäude und in einem zweiten Bauabschnitt eine weitere Versuchshalle mit Büroflächen umzusetzen.

Eine Verdichtung der bereits genutzten Flächen (Flur 2, Flurstück-Nr. 188/11 und 188/12) ist nicht umsetzbar. Eine Erweiterung des Institutsgeländes in Richtung Süden, über den Straßenraum "Über der Nonnenwiese", ist aufgrund eines Höhensprungs von ca. 6,00 m und der funktionalen Abläufe im Institut nicht praktikabel, obschon für diese Flächen Baurecht besteht.

Sinnvoll ist die Erweiterung des Institutsstandortes in Richtung Norden mit Anbindung an die bestehende Hoffläche. Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weimar als Biotop ausgewiesen, welches nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 ThürNatG gesetzlich geschützt ist.

GRUNDSTÜCKSSITUATION

Die Grundstücke Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/2 und 190/1 wurden durch die IAB Weimar gGmbH käuflich erworben. Beim Grundstück Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/1 handelt es sich um öffentlichen Straßenraum.

Für das Grundstück Flur 2, Flurstücks-Nr. 190/2 besteht kein Baurecht (Außenbereich im Innenbereich).

ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Grundstücke Tröbsdorf, Flur 2, Flurstück-Nr. 190/1 und 190/2 ist öffentlich rechtlich gesichert. Das Grundstück Tröbsdorf, Flur 2, Flurstück-Nr. 190/1 wird als Straßenraum genutzt.

Die Zufahrt zu den geplanten Neubauten, Bürogebäude, Versuchshalle und Hochregallager erfolgt über das Grundstück Tröbsdorf, Flur 2, Flurstück-Nr. 188/12.

Es erfolgen keine Eingriffe gegenüber der bestehenden Verkehrsführung.

Der Anschluss an die Versorgungssysteme ist gewährleistet.

Im öffentlichen Straßenraum (Über der Nonnenwiese) liegt ein Mischwasserkanal DN 300. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals an das öffentliche Netz erfolgt über einen Übergabeschacht auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 190/2.

Die Eingriffsmaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum gehen zulasten des Vorhabenträgers.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

RUHENDER VERKEHR

Als Grundlage für den Stellplatznachweis werden die Abstimmungen mit dem Bauaufsichtsamt zum Neubau Laborgebäude herangezogen. Im abgeschlossenen Verfahren wurde 1 Stellplatz pro 3 Mitarbeiter angesetzt.

Die IAB Weimar gGmbH hat gegenwärtig 110 Mitarbeiter. Durch die beabsichtigte Förderung der Baumaßnahme über das Land Thüringen sind 10 neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dementsprechend sind 40 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Institut verfügt gegenwärtig über 67 Stellplätze auf dem vorhandenen Betriebsgelände.

Zusätzlich werden auf dem Grundstück Tröbsdorf, Flur 2, Flurst.-Nr. 190/1 8 Stellflächen geschaffen. Damit stehen ausreichend Stellflächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

NUTZUNG

Die Nutzung des Grundstückes Tröbsdorf, Flur 2, Flurstück-Nr. 190/2 wird auf die Entwicklung des Institutsstandortes der IAB Weimar gGmbH beschränkt.

NUTZUNGSBESCHREIBUNG

Im 1. Bauabschnitt werden Büro-, Versuchs- und Lagerflächen umgesetzt.

Der dreigeschossige Büroneubau (unterkellert) dient der Sicherung der Arbeitsplätze am Institut. In unmittelbarer Verbindung zu den Arbeitsräumen sind Beratungsräume geplant.

In die Versuchshalle sollen neben Leitungs- und Erdwärmesonden-Prüfständen eine Pressgrube eingeordnet werden. Des Weiteren sollen die Klimaschränke aus dem Laborgebäude in die Versuchshalle umgesetzt und die Abwärme in das Wärmeversorgungskonzept eingebunden werden.

Ein zusätzliches Mörtellabor ergänzt die Hallenausstattung.

Unmittelbar im Anschluss an die Versuchshalle sind eine überdachte Anlieferung und ein Hochregallager geplant.

Im 2. Bauabschnitt ist eine weitere Versuchshalle mit Büroflächen geplant.

Für die Lärmimmission wird ein Lärmgutachten erstellt.

GESAMTKONZEPT

Mit dem Bau der Versuchshalle und des Bürogebäudes will das IAB ein Zeichen hinsichtlich Energieeffizienz, innovativer Anlagentechnik, Formästhetik und individueller Funktionalität (Flexibilität) setzen. Der Bürobau soll Passivhausstandard haben und gekennzeichnet sein durch eine hochgedämmte Gebäudehülle, intelligente Heizungstechnik und Nutzung regenerativer Energien. Der komplette Heiz- und Kühlbedarf wird über Klimadecken (Betonkernaktivierung), eine Geothermieanlage, einen Wärmespeicher und eine Wärmepumpenanlage abgedeckt. Ein

langfristig angelegtes Monitoring von Bauteilen, technischen Ausrüstungen, regenerativer Energien (Photovoltaik, Geothermie) soll zur Bewertung von Nachhaltigkeit und Signifikanz der energetischen Maßnahmen genutzt werden.

Das Mess- und Regelkonzept von Beleuchtung, Heizung, Kühlung und Lüftung soll auf einem KNX-Bussystem basieren, um einem flexiblen Raumkonzept Rechnung tragen zu können. Sensorik und Aktorik werden jeweils in Rastern verbaut. Damit können durch Programmanpassung jederzeit frei Gruppenzugehörigkeit und Regelkonzept der Raumgröße und –nutzung angepasst und kurzfristig der erforderliche Energiebedarf optimiert werden. Sensoren sollen eine Messdatenaufzeichnung zur Beobachtung und Auswertung von Verbrauchsdaten ermöglichen.

Mit der Konzeption und Realisation eines maßgeschneiderten und nachhaltigen Energiekonzeptes, soll ein wichtiger Beitrag zur

- Senkung der Gesamt-Energiekosten durch Eigenerzeugung, Energiespeicherung, Einsparungen und deren Kombination,
- intelligenten Integration erneuerbarer Energien
- Verbesserung einer umweltverträglichen Energieversorgung geleistet werden.