



LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG

KGM
KOMMUNALES GEBÄUDEMANAGEMENT

KONZEPT ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG
DER
GRUSONSCHEN GEWÄCHSHÄUSER

MAI 2005

PLANUNG: a.m.s.
architekturbüro michael steller
Planckstraße 8
39104 Magdeburg
www.ams-md.de



KONZEPT ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG DER GRUSONSCHEN GEWÄCHSHÄUSER

1. Ausgangssituation

Die Grusonschen Gewächshäuser begingen 1996 den 100. Jahrestag ihrer Eröffnung. Begründer der Pflanzensammlung war der Industrielle Hermann Jacques Gruson. Er verstarb bereits 1895. Seinem Wunsch entsprechend schenkten die Erben die gesamte Pflanzensammlung einschließlich der Gewächshäuser der Stadt Magdeburg. Mit der Übernahme verpflichtete sich die Stadt

- die Sammlung zu unterhalten und im Sinne des Verstorbenen zu verwalten
- sie durch Schaffung eintrittsfreier Tage jedem zugänglich zu machen
- ihr den Namen des Verstorbenen zu verleihen

Die ursprüngliche Anlage der Ersteröffnung von 1896 wurde 1910 mit dem Bau des Victoriahauses und des Wintergartens erweitert. Der ursprüngliche Eingangsvorbau vor dem Palmenhaus wurde 1931 durch einen Neubau im Stil des Neuen Bauens ersetzt. Der Gärtnereibereich wurde um 5 Anzucht-häuser erweitert.

Die Zeit nach dem 2. Weltkrieg, der neben der Zerstörung der Gebäude auch einen Verlust an Pflanzen mit sich brachte, wurden die Gewächshäuser und die Pflanzensammlung wieder aufgebaut. Während der Rekonstruktions- und Wiederaufbauphase der Gebäude ab 1961 wurden die zum Teil stark zerstörte Originalsubstanz durch modernere Konstruktionen ergänzt oder ersetzt. Nach 15jähriger Bauzeit wurde 1986 das Palmenhaus wieder eröffnet.

In den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde mit der grundhaften Sanierung der Gebäude begonnen. Das Victoriahaus wurde nach Vorgaben der Originalkonstruktion rekonstruiert, das Bromelienhaus, der Botanikschulraum und das Mittelmeerhaus saniert. Das Dach des Farnhauses wurde 1998 erneuert. Parallel dazu wurden die haustechnischen Anlagen schrittweise erneuert.

Der Sanierungsbedarf der nächsten Jahre umfasst im wesentlichen die Gebäude, welche bisher nicht Gegenstand baulicher Maßnahmen waren. Die erforderlichen Maßnahmen lassen sich dabei aus dem gegenwärtigen Schadensbild der Bausubstanz, der haustechnischen Anlagen und der nutzungsspezifischen Anlagen (z.B. Sonnenschutz) ebenso herleiten wie aus dem Konzept des Nutzers zur weiteren Entwicklung der Pflanzensammlung, welche ebenfalls mit Baumaßnahmen verbunden sind. Die alles soll geschehen unter Beachtung denkmalpflegerischer und denkmalrechtlicher Belange sowie den Forderungen des kinder-, alten- und behindertengerechten Bauens.

Die geplanten Maßnahmen sind nachfolgend zunächst generell beschrieben. Eine detaillierte Aufstellung zur weiteren Nutzung und baulichen Maßnahmen in und an den einzelnen Gebäuden befindet sich im Anhang.

Ziel des Konzeptes zur weiteren Entwicklung der Grusonschen Gewächshäuser ist es, den zu erreichenden Endzustand zu beschreiben und Teilschritte dahin so zu betrachten, dass in einem additiven System der bauliche Zustand der Gruson-Gewächshäuser kontinuierlich verbessert wird, sich die Nutzungsbedingungen im selben Schrittmaß verändern und über eine Kostenuntersuchung diese erforderlichen Maßnahmen im städtischen Haushalt jährlich festgeschrieben werden können.

1. Bauliche Aspekte

Die geplanten Maßnahmen sind nachfolgend zunächst generell beschrieben. Eine detaillierte Aufstellung zur weiteren Nutzung und baulichen Maßnahmen in und an den einzelnen Gebäuden befindet sich im Anhang.

Ausgehend vom festgestellten Schadensumfang liegen die Schwerpunkte der Sanierung auf folgenden Bereichen:

- Kleines Tropenhaus
- Orchideenhaus
- Wintergarten
- Kakteenhaus
- Palmenhaus

Hier ist ein Verschleiß der Verglasungen festzustellen. Dazu kommen Feuchteschäden in den Gebäudesockeln. Die Stellagen sind zum Teil so geschädigt, dass die Bewehrung freiliegt.

Der Bauzustand der Anzuchthäuser ist verschieden. Die Gebäude im nördlichen Teil des Komplexes bedürfen eines höheren Aufwandes als die 3 dem Mittelmeerhaus angegliederten Häuser. Die Sanierung der Anzuchthäuser sollte aber als ständige Maßnahme angesehen werden, die sich in Abhängigkeit von der Nutzung und dem weiteren Bedarf über einen längeren Zeitpunkt erstreckt.

Das Verwaltungsgebäude bietet eine räumliche Situation, die den Belangen des Nutzers sehr nahe kommt. Der Entfall der Kasse bietet die Chance, den notwendigen Personalbereich mit geringfügigen Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss herstellen zu können. Dabei wird von jeweils max. 5 weiblichen und 5 männlichen Arbeitskräften ausgegangen.

Keine gravierenden Gebäudeschäden vorausgesetzt, bietet das Verwaltungsgebäude nach Abschluss der beschriebenen Umbaumaßnahmen und einer grundhaften Renovierung die erforderlichen Nutzungsbedingungen.

Die gegenwärtige Eingangssituation ist in jeder Hinsicht unbefriedigend und ersatzbedürftig. Ausgehend von der ursprünglichen Situation (Eingang von der Gartenseite, dem Palmenhaus vorge- lagert), entsteht an dieser Stelle ein neues Eingangsgebäude mit folgenden Funktionen:

- Kasse
- Shop
- Ausstellungs- / Warte- / Gastronomiebereich (Catering, Automaten)
- WC's und Garderobe für Besucher

Auflistung der wesentlichen Baumaßnahmen:

- Neubau des Haupteingangs in Verbindung mit der Sanierung des Palmenhauses (Abbruch der Fassadenkonstruktion, Neugestaltung der Fassade, Höhe entspr. dem Pflanzenwuchs um ca. 3 m nach oben verändern)
- Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen an den anderen Häusern
Auswechseln desolater Verglasungen inkl. Fassadenkonstruktion unter Beachtung des Wärmeschutzes und der Wärmeleitung (Taupunkt, Tauwasserbildung), des Sonnenschutzes und der Vermeidung von Wärmeabstrahlung in Winternächten sowie der notwendigen UV-Strahlung

- Sanierung der Schäden an Gebäudesockeln, ggf. Maßnahmen zur Trockenlegung
- Veränderungen der Fußbodenaufbauten und Oberflächen im Zusammenhang mit der Nutzungskonzeption in einigen Gebäuden (Abdichtung, Dämmung, Estrich, Belag); Chancen zur Verbesserung des Wärmeschutzes
- Schrittweise Erneuerung der technischen Anlagen entspr. des Zustandes in den einzelnen Gebäude
- Abbrucharbeiten
- Arbeiten in Freianlagen:
Herrichtung von 2 Innenhöfen als Aufenthalts- / Veranstaltungs- und Schaubereich

2. Nutzungskonzeption

Folgende Schwerpunkte der Nutzung werden gesetzt:

- Präsentation der Pflanzensammlung im Sinne der Erbeverpflichtung
Historisch bedingt soll der Schwerpunkt im mittel- und südamerikanischen Bereich liegen.
Dies führt zu einer Aufwertung des Kakteen- und Sukkulentebereiches.
- Stärkere Vermischung von Flora und Fauna durch Hinzunahme von Tieren in den entsprechenden Themenbereichen (Reptilien, Krallenaffen, Wasserschildkröten, Pfeilgiftfrösche, Vögel)
- Anzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen
- Durchführung von Sonderschauen und Veranstaltungen zu Themenschwerpunkten
- Einbeziehung der Gewächshäuser in das Projekt „Artenschutzzentrum“
- Botanikschule als Ergänzung zum Biologieunterricht
- Nutzung der eigenen Räumlichkeiten und des zu schaffenden Innenhofes für kulturelle Veranstaltungen
- Symbiose mit Gesellschaftshaus: Tagungen, Veranstaltungen usw.

Darstellung des zukünftigen Nutzungskonzeptes / „Rundgang“ nach Abschluss der geplanten Maßnahmen:

1. Eingangsgebäude

- Neubau eines Eingangs auf der Parkseite mit Anschluss an den Park und das Gesellschaftshaus mit den Funktionen Kasse, Shop, Garderobe und WC, Aufenthalt / Gastronomie
- Zugang zum Palmenhaus als Auftakt für den Rundgang über kontrolliertes Zugangssystem (Chip, Karte o.ä), somit Möglichkeit der Nutzung aller Funktionen des Eingangs auch für Nicht-Besucher der Pflanzenschau

2. Palmenhaus

- Verbesserte Möglichkeit der Ausstellung von Palmen durch Höhenänderung des Gebäudes
- Haltung von Krallenaffen
- Freie Wegeführung
- Einbau einer „2. Ebene“ als Brücke oder Galerie

3. Farnhaus

- Erhalt des gegenwärtigen Pflanzenbestandes und der baulichen Ausstattung
- Abbruch der Stufenanlage und Nivellierung zum Palmenhaus
- Nutzung des Farnhauses für Veranstaltungen

4. Mittelmeerhaus

- Erhalt des gegenwärtigen Pflanzenbestandes und der baulichen Ausstattung

5. Botanikschule

- Veranstaltungen mit Schwerpunkt auf Vertiefung des Biologieunterrichts für Schüler
- Raum für Veranstaltungen und Tagungen mit geringer Teilnehmerzahl
- Gruson-Büste im Vorraum findet neuen Standort im Eingangsbereich; Fläche wird frei für kleinere Ausstellungen

7. Großes Tropenhaus

- Erhalt des gegenwärtigen Pflanzenbestandes und der baulichen Ausstattung

8. Aquarium

- Erweiterung der Ausstellungsfläche nach Abriss der kleinen Anzuchthäuser im Innenhof
- Möglichkeit der Erweiterung des Tierbestandes, Setzen von Themenschwerpunkten

9. Kleines Tropenhaus in Verbindung mit

10. Victoriahaus

- Zusammenlegung von beiden Häusern
- Abbruch des Wasserbeckens im Victoriahaus, Einbau eines neuen Beckens im Kleinen Tropenhaus
- Veränderung der Wegeführung und der Schaubereiche
- Ausstellung von Nutzpflanzen
- Anmerkung: Ersatzneubau des Kleinen Tropenhauses wegen des schlechten Zustandes erforderlich
- Zugang zum Innenhof

11. Orchideenhaus

- Gebäude mit dem höchsten Anteil an originaler Bausubstanz (Konstruktion, Verglasung, Stellagen), daher Sanierung unter dem Aspekt der Anlehnung an das Original
- Ggf. Änderung der Pflanzenschau

12. Bromelienhaus

- Erhalt des gegenwärtigen Pflanzenbestandes und der baulichen Ausstattung

13. Wintergarten in Verbindung mit

14. Kakteenhaus

- Zusammenlegung der Nutzung; Schwerpunkt Wüste
- Optische Zusammenlegung durch Ersatz der massiven Trennwand durch eine Glaswand
- Freie Wegeführung, Modellierung des Geländes
- Haltung von Reptilien

15. Palmenhaus / Ausgang

- siehe Punkte 1 und 2

16. Innenhöfe / Freiflächen

Die durch die Gebäudekonfiguration gebildeten Innenhöfe werden an das System des Rundgangs angeschlossen. Sie dienen der Ausstellung von Pflanzen, aber auch als Aufenthalts- und Verweilfläche und als Ort für Veranstaltungen (z.B. Kleinkunst).

17. Einstellplätze

Das Angebot an PKW-Einstellplätzen für Besucher auf in er Umgebung befindlichen Parkplätzen und geplanten Flächen (z.B. am Sternbrückenweg) wird als ausreichend geschätzt. Hier wird auch auf den Symbiosecharakter Park / Gewächshäuser / Gesellschaftshaus gesetzt, d.h. die Gewächshäuser sind ein Teil des Ganzen und kein Ort mit erforderlicher direkter Anfahrt- und Parkmöglichkeit. In jedem Falle aber sind 2 Stellplätze für Behinderte nach Abbruch des gegenwärtigen Eingangsbereichs an dieser Stelle anzulegen.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen und die Interessen des Nutzers hinsichtlich Präsentationskonzept lassen sich gut mit einander verbinden und ergänzen. Die gegenwärtige strenge Wegeführung und der didaktische Ausstellungscharakter werden in Teilen der Anlage verändert. Es entstehen attraktivere Bereiche mit freier Wegeführung, Geländemodellierung und einer Verbindung von Flora und Fauna. Neben dem Anspruch des populärwissenschaftlich-kulturellen Angebots der Einrichtung tritt der Aspekt einer zeitgemäßen Präsentation der Schauobjekte stärker als bisher in den Vordergrund.

3. Belange des kinder-, alten- und behindertengerechten Bauens

Die erforderlichen Baumaßnahmen und die Veränderungen in der Nutzungskonzeption bieten die Gelegenheit, bestehende Missstände abzubauen und das Thema des kinder-, alten- und behinderten-gerechten Bauens wie folgt zu behandeln:

- Wegebreiten ca. 1,20 m
- Gehwegoberflächen fest, eben, rutschhemmend
- ausreichend Wendemöglichkeiten für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen
- barrierefreie Wegeführung, ggf. leichte Geländemodellierung; Herausnahme der gegenwärtigen Stufenanlagen
- Veränderung der Türanlagen zwischen den Gebäuden (Breite, leicht gängig)
- Höhe von Vitrinen und Stellagen auf sitzende Personen ausrichten
- Beschilderungs- und Beschriftungssystem in entsprechend großer Schrift und kontrastreicher Ausführung
- Möglichkeiten des taktilen Erlebens der Ausstellung

4. Belange des Denkmalschutzes

Das Bau- und Nutzungskonzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im wesentlichen wurde festgelegt:

Der Erhaltungsstand originaler Konstruktionen, Verglasungen und Einrichtungen / Stellagen ist in den einzelnen Häusern (auch bedingt durch bereits durchgeführte bauliche Veränderungen) sehr unterschiedlich.

Der Umfang der weiteren geplanten Maßnahmen, insbesondere der Umfang des Eingriffes in noch vorhandene Originalsubstanz, soll deshalb abhängig vom Grad der noch vorhandenen Historizität erfolgen. Konkret bedeutet dies:

- unbedingter Erhalt des Orchideenhauses wegen des noch weitgehend vorhandenen Originalzustandes; Ersatz verschlissener Bauteile möglichst originalgetreu
- Ersatzneubau Kleines Tropenhaus und Palmenhaus unbedenklich
- Materialwahl für Glassprossung (Aluminium oder Holz) in Abhängigkeit von baulichen Anforderungen machen (Tauwasserbildung; Schadensrisiko); detaillierte Klärung im Zuge der Genehmigungsplanung

5. Bauabschnitte

Die Überlagerung baulicher Notwendigkeiten und der Änderung des Nutzungskonzeptes sowie die Zielstellung einer Realisierung der geplanten Maßnahmen in Bauabschnitte führt zu folgender möglicher Gliederung:

1. Bauabschnitt:

- Neubau Eingangsgebäude / Sanierung und Vergrößerung Palmenhaus
- Ersatzneubau Kleines Tropenhaus / Umgestaltung Victoriahaus
- Umbauarbeiten / Renovierung Verwaltungsgebäude
- Anlage von 2 behindertengerechten Stellplätzen

2. Bauabschnitt:

- Sanierung Orchideenhaus
- Sanierung / Umgestaltung Wintergarten und Kakteenhaus
- Erweiterung des Aquariums
- Innenhöfe

Ständig, d.h. ohne Abhängigkeit vom Besucherverkehr

- Anzuchthäuser im nördlichen Bereich

6. Investitionskosten

Die Investitionskosten für die Gesamtheit aller beschriebenen Maßnahmen wurden auf Basis eines groben Mengengerüsts und durchschnittlicher Baupreise (Stand April) 2005 überschlägig in einer Kostenschätzung ermittelt.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 5,1 Mill. Euro

Diese Gesamtsumme aufgesplittet auf die o.g. Bauabschnitte ergibt sich folgender Kostenrahmen:

1. Bauabschnitt: ca. 2.765.000,00 €
2. Bauabschnitt: ca. 1.825.000,00 €
3. Bauabschnitt: ca. 510.000,00 €

7. Baunutzungskosten

Die Baunutzungskosten für die Zeit nach dem Abschluss der Baumaßnahmen wurden wie folgt ermittelt:

- Einschätzung der Verbrauchsdaten auf Basis vorliegender Daten aus den Jahren 2003 und 2004 sowie einer plausiblen Hochrechnung unter Beachtung der durchgeführten Maßnahmen
 - Verbesserung des Wärmeschutzes durch Einbau von Fußbodendämmung in einigen Bereichen
 - Verbesserung des Wärmeschutzes durch teilweisen Einbau von ISO-Verglasung und Aufbringen von Wärmeschutzmatten auf der Verglasung
 - Veränderung des Verbrauchs an Wasser und Energie durch Verbesserung der sanitären Anlagen im Besucher- und Personalbereich und durch Neubau des Eingangs

- Verbrauchspreise auf Basis April 2005

Fazit: Eine genaue Ermittlung kann nicht stattfinden. Trotz Verbesserung des Wärmeschutzes sollte von einer leichten Erhöhung der Baunutzungskosten auch unter Zugrundelegung gleicher Preise wegen der Besonderheit der baulichen Anlagen und des zu erwartenden steigenden Besucherverkehrs ausgegangen werden.

GEBÄUDETEIL KLEINES TROPENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	Gebrauchsspuren		Erneuerung
Sockel	Mauerwerk/Klinker	Risse, Feuchteschäden		Erneuerung der Mauerwerkssockel
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion	Wand zum WC massiv Stahlrahmen	Risse, Feuchteschäden Fußpunkte saniert		
Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahl 1-fach, Ornamentglas	Korrosionsstellen Fugen undicht		Erneuerung der Tragkonstr. Erneuerung der Verglasung
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen/ Stahlsparrn Stahlpfetten, Stahlsprossen 1-fach, Klarglas Matten	Korrosionsstellen Korrosionsstellen teilweise gesprungen		Erneuerung der Tragkonstr. Erneuerung der Verglasung Erneuerung der Beschattung
Einbauten Pflanztröge	Werkstein/Bossen	Durchfeuchtung, Abplatzungen Unterseite	Pflanzen an der Konstr. !	Erneuerung in Abh. vom Konzept
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Kabel Leuchtstoffröhren Gußradiatoren Rohre	teilweise erneuert erneuert Korrosionsstellen Korrosionsstellen		Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL KLEINES TROPENHAUS



Dachverglasung



Detail Stellage



Detail Fassade



Detail Sockel



Fassadenverglasung



Fussboden und
Stellagen

GEBÄUDETEIL VICTORIAHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Fliesen 15 / 15	Gebrauchsspuren		
Sockel	Klinker mit Betonkranz	erneuert, Feuchte- schäden außen Betonranz feucht, Moosbildung		regelmäßige Reinigung
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung	verzinkter Stahl verzinkter Stahl ISO, 2-fach	Dichtung stellenweise defekt	keine therm.Trenn.	nach Möglichkeit thermisch trennen, Dichtungen erneuern
Sonnenschutz	ohne			
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung	verzinkter Stahl verzinkter Stahl ISO, 2-fach	Dichtung stellenweise defekt Verschmutzung aussen	ohne therm.Trenn.	nach Möglichkeit thermisch trennen, Dichtungen erneuern
Sonnenschutz				
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton Beton	erneuert erneuert	Pflanzen an der Konstr. !	

GEBÄUDETEIL VICTORIAHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Installationen				
Elektro	Leitungen	erneuert		
Beleuchtung	Leuchtstoffröhren	erneuert		
Heizung	Rippenheizkörper	erneuert		

GEBÄUDETEIL VICTORIAHAUS



Dachverglasung



Detail Stelage



Detail Dachverglasung



Detail Sockel



Fassadenverglasung



Fussboden und
Wasserbecken

GEBÄUDETEIL ORCHIDEENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Klinker	Gebrauchsspuren		Denkmalgerechte Sanierung !
Sockel	Mauerwerk/Klinker	Durchfeuchtung Risse	fehlende Rinne	Erneuerung des Sockelmauerwerks
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion	Stahlrahmen, Anstrich Holzsprossen	Korrosionsschäden Fußpunkte verfault Anstrich bättert		Erneuerung der gesamten Fassadenkonstr. in enger Anlehnung an das Original
Verglasung	1-fach, Ornamentglas	teilweise 2. Scheibe davorgestellt Dichtung magelhaft		
Sonnenschutz	ohne			
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahl, Holzpfetten Holzsprossen 1-fach, Klarglas ohne	Korrosionsschäden Anstrich bättert Dichtung magelhaft		Erneuerung der gesamten Fassadenkonstr. in enger Anlehnung an das Original Beschattung vorsehen
Einbauten Pflanztröge	Beton	Abplatzungen Bewehrung sichtbar	freiliegende Bewehr. Pflanzen an der Konstr. !	Sanierung der Stellagen entfernen !
Wasserbecken	Beton	Abplatzungen Bewehrung sichtbar		

GEBÄUDETEIL ORCHIDEENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchtstoffröhren Gußradiatoren	erneuert Korrosionsschäden	 1 Rohr unterhalb Dachverglasung	Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL ORCHIDEENHAUS



Dachverglasung



Detail Stelage



Detail Fassade



Detail Dachverglasung



Detail Stelage



Detail Fassade



Fussboden und
Stellagen



Detail Fassade



Detail Fassade

GEBÄUDETEIL WINTERGARTEN

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 30 / 30	Gebrauchsspuren	Gefälle zum Bromelien- und Kakteenhaus	
Sockel	Beton	tw. Putzschäden, Moos		
Wände / Verglasung Wand zum Kakteenhaus	massiv, verputzt	Putz beult, Wasser- spuren		Sanierung Mauerwerk
Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen, Anstrich Holzsprossen 1-fach, Klarglas	Korrosionsschäden Fußpunkte schadhaft		Korrosionsschutz Erneuerung Verglasung
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen, Anstrich Holzpfeifen, Sprossen 1-fach, Klarglas Matten	Korrosionsschäden Anstrich blättert nicht erkennbar		Korrosionsschutz Erneuerung Verglasung Erneuerung der Beschattung
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton Beton m.Mosaikfliesen Volieren, Verz. Stahl	gerissen, vermoost teilw.fehlen Fliesen gut		San.Pflanztische südl.Bereich bzw. neues Raumkonzept
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchten/Neonlicht Rohre	erneuert erneuert erneuert	verlegt vor Fassade und unterhalb Dach	Erneuerung der der haustechn. Anlagen

GEBÄUDETEIL WINTERGARTEN



Dach- und Fassadenverglasung



Detail Stellage



Detail Verglasung



Detail Sockel



Detail Wasserbecken



Detail Fußboden

GEBÄUDETEIL BROMELIENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	neu		
Sockel	Klinker / MW	neu	mehrschalig	
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion	Stahlrahmen, Anstrich Holzfenster	neu teilweise erneuert teilweise schadhaf	Rinne für Tauwasser an Fußpfette Ableitung tw. mangelhaft	Reparatur
Verglasung Sonnenschutz	ISO ohne	erneuert		
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion	Stahlrahmen, Anstrich Stahlbetten, verz. Alu-Sprossen	erneuert erneuert	Wasserableitung mangelhaft	Reparatur
Verglasung Sonnenschutz	ISO, VSG	erneuert		
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton nicht vorh.	Risse, Bewehr. sichtb.	Pflanzen an der Konstr. !	entfernen !

GEBÄUDETEIL BROMELIENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchtstoffröhren	erneuert erneuert erneuert		

GEBÄUDETEIL BROMELIENHAUS



Dachverglasung



Detail Sockel



Detail Stellage



Detail Dach / Fassade



Detail Sockel



Fussboden



Detail Sockel

GEBÄUDETEIL KAKTEENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	Gebrauchsspuren		
Sockel	Mauerwerk	schadhaft		
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Wand zum WiGa	massiv Stahlrahmen, Anstrich	Ringbalken schadhaft Korrosionsschäden		San.Mauerwerk
Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlsprossen, Anstrich 1-fach Drahtglas ohne	Korrosionsschäden Kitt löst sich		Korrosionsschutz Erneuerung
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen, Anstrich Stahlsprossen, Anstrich 1-fach, Klarglas ohne	Korrosionsschäden Korrosionsschäden		Korrosionsschutz der Stahlrahmenkonstr. Erneuerung
Einbauten Pflanztröge	Beton, Anstrich	Risse	teilw.san./Anstrich Pflanzen an der Konstr. !	Erneuerung der Pflanztröge einschl. der Glasabdeckung Pflanzen entfernen
Wasserbecken anderes	nicht vorhanden Vitrinen / gut			
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchten/Neonlicht Rohre	alt alt	z.T. unter Dachvergl.	Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL KAKTEENHAUS



Dachverglasung



Detail Stellage



Dachverglasung



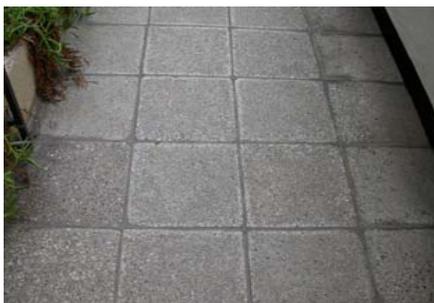
Detail Dachverglasung



Detail Vitrine



Anschluss Palmenhaus



Fussboden



Wand zum Wintergarten

GEBÄUDETEIL PALMENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	Gebrauchsspuren		
Sockel	Mauerwerk/Beton	Risse,Durchfeucht. Bewehrung sichtbar		Sanierung des Sockels mit Abdecklatte
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Wand zum Auarium Ringanker	massiv (Beton)	Risse, Nässeschäden Nässeschäden		Sanierung der Betonwand
Stützen / Riegel	Stahl / Anstrich	Korrosionsschäden		
Fassadenkonstruktion	Stahl m. Alu-Abdeckung	Abdeckung löst sich Stahlteile korrodiert	Unfallgefahr durch herabfallende Teile	Sanierung der Stahlkonstr.
Verglasung	tw. Ornamentglas sonst ISO	Scheiben beschlagen	vorgeseh. Eingang Süd	Erneuerung der Verglasung
Sonnenschutz	ohne			vorsehen
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion	Stahl / Anstrich Stahl m. Alu-Abdeckung	Korrosionsschäden Abdeckung löst sich Stahlteile korrodiert		erhöhen Sanierung der Stahlkonstruktion
Verglasung Sonnenschutz	2-fach, Drahtglas ohne			Erneuerung der Verglasung vorsehen

GEBÄUDETEIL PALMENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Einbauten Pflanztröge	Beetumfassungen Betonwerkstein	Risse		Neugestaltung des Innenraumes
Wasserbecken anderes	Treppe/Empore Beton/Werkstein	Gebrauchsspuren		
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Strahler Gußheizkörper	Korrosionsschäden		Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL PALMENHAUS



Fassade



Ansicht



Anschluss Kakteenhaus



Detail Fassade



Dachverglasung



Detail Fassade



Detail Fassade
(Blick aus Kakteenhaus)



Fußboden

GEBÄUDETEIL FARNHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Naturstein Bruchplatten unregelmäßig	gut		
Sockel	Beton mit Granitabdeckung	wahrscheinlich feucht		Sanier. Betonsockel
Wände / Verglasung Wand zum Mittelmeerhaus	massiv	Anschluß Wand/ Dach: Feuchteschäden		Sanierung
Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen / Anstrich Stahlrahmen / Anstrich 1-fach, Holzsprossen	saniert saniert saniert		
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen / Anstrich Holzpfetten / Anstrich 1-fach, Holzsprossen Matten	saniert saniert saniert	Rinne zur Wasser- abfuhr unterhalb Holzpfette	
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton / Naturstein Natursteineinfassung Springbrunnen	gerissen / feucht durchfeuchtet		Sanierung Pflanztröge Sanierung

GEBÄUDETEIL **FARNHAUS**

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leuchtstoffröhren Rohre, Plattenheizkörper	erneuert erneuert Korrosionsschäden		

GEBÄUDETEIL FARNHAUS



Dachverglasung



Detail Stellage



Wasserbecken



Detail Dachverglasung



Detail Sockel



Detail Heizung



Fussboden

GEBÄUDETEIL MITTELMEERHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	erneuert		
Sockel	Klinker mit Betonkranz	erneuert		
Wände / Verglasung Wand zum Farnhaus Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	massiv Stahlstützen mit Konsolen Holzfenster ISO	saniert	Rinne zur Wasser- abfuhr unterhalb Fußpfette	
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Leimholzbinder, Holzsparren Alu-Profile ISO	neu	vereinzelt Vermoosung	
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton			
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchten, Neonlicht Plattenheizkörper	neu neu neu		

GEBÄUDETEIL MITTELMEERHAUS



Dachverglasung und Fassade



Detail Stellage



Detail Dachverglasung



Detail Holzpfette



Detail Wand zum Farnhaus



Detail Dachverglasung



Fussboden



Mangelhafte Dichtung

GEBÄUDETEIL BOTANIKSCHULE

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Betonwerkstein 40 / 40	erneuert erneuert		
Sockel	Klinker und Beton	ereuert		
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion	Mauerwerk mit Putz Stahlrahmen / Anstrich	saniert		
Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlsprossen Einfach Textil, innenliegend			
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Stahlrahmen / Anstrich Aluminium-Profile 2-fach Textil, innenliegend	erneuert erneuert		
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Beton Gruson-Büste			
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung	Leitungen Leuchtstoffröhren Radiatoren	erneuert erneuert erneuert		

GEBÄUDETEIL BOTANIKSCHULE



GEBÄUDETEIL GROSSES TROPENHAUS

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Natursteinplatten Bruchstein	erneuert		
Sockel	2-schalig. Mauerwerk m.Dämmung			
Bekleidung	Lavagestein Travertin-Verkleid.	erneuert erneuert		
Wände / Verglasung				
Hauptkonstruktion	Stahlrahmen / Anstrich	erneuert		
Fassadenkonstruktion	verz. Stahlrahmen	erneuert	Sandgestrahlt/Anstr.	
Verglasung	1-fach, 8 mm VSG	erneuert		
Sonnenschutz				
Dach / Verglasung				
Hauptkonstruktion	Stahlrahmen / Anstrich	erneuert		Sandgestrahlt/Anstr.
Fassadenkonstruktion	Stahlpfetten, -sprossen	erneuert		
Verglasung	1-fach	erneuert		8 mm VSG
Sonnenschutz	Textil	erneuert		
Einbauten				
Pflanztröge				
Wasserbecken				
Kaimanbecken	Stahlbeton			mit Natursteinverkleidung
Installationen				
Elektro	Leitungen	erneuert		
Beleuchtung		erneuert		
Heizung	Plattenheizkörper	erneuert		

GEBÄUDETEIL GROSSES TROPENHAUS



Dachverglasung



Übergang zur Botanikschule



Dach / Wand /
Eingang Aquarium



Detail Verglasung



Fußboden



Wasserfall



Brücke Wasserbecken

GEBÄUDETEIL AQUARIUM

BAUTEIL	MATERIAL	ZUSTAND	BEMERKUNG	EMPFEHLUNG
Fußboden	Klinkerplatten	erneuert		
Sockel	Klinker	erneuert		
Wände / Verglasung Hauptkonstruktion Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	massiv, verklinkert			
Dach / Verglasung Hauptkonstruktion	Bitumendachbahn Stahl-Lichtband, verzinkt			
Verkleidungen Decke Fassadenkonstruktion Verglasung Sonnenschutz	Holzverkleidung 1-fach Stoff-Markise	erneuert		
Einbauten Pflanztröge Wasserbecken anderes	Aquarien			
Installationen Elektro Beleuchtung Heizung		erneuert erneuert erneuert		

GEBÄUDETEIL AQUARIUM



Meerwasseraquarien



Fussboden



Aquarium mit Elbfischen



Dachdetail

GEBÄUDETEIL

KLEINES TROPENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- Ausstellung von Nutzpflanzen
- Änderung der Wegeführung
- Zusammenlegung mit Victoriahaus (siehe auch dort)
zu einem größeren Victoriahaus

- alternativ: Neubau

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Veränderung der Stellagen wegen geänderter Wegeführung bedeutet Erneuerung des Fußbodenbereichs
- bei Zusammenlegung mit Victoriahaus Veränderung der Übergangssituation zwischen beiden Häusern

aus dem Bauzustand

- Sanierung der Mauerwerksockel
- Sanierung der Tragkonstruktion und der Verglasung an Wänden und Dach
- Sanierung der Stellagen
- Erneuerung der Beschattungsanlagen
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

- alternativ: Neubau unter Beachtung der Nutzungsanforderungen

Weiteres

- Entfernung der Pflanzen an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL VICTORIAHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- Zusammenlegung mit Kleinem Tropenhaus
- Verlegung des Wasserbeckens in ein anderes Haus

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Erneuerung des Fußbodenbereichs
- Veränderung Übergang zum Kleinen Tropenhaus

aus dem Bauzustand

- Verglasung und Konstruktion thermisch trennen
- Dichtungen erneuern

Weiteres

- Entfernung der Pflanzen an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL ORCHIDEENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- ggf. Änderung des Pflanzenbestandeses
- Neugestaltung Übergang zum Victoriahaus
- Öffnung zum Innenbereich / Freifläche

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Sanierung des Gebäudes
- Öffnungsmöglichkeit zum Freiraum

aus dem Bauzustand

- Erneuerung des Gebäudesockels
- Erneuerung der Tragkonstruktion und der Verglasung an Wänden und Dach unter dem Aspekt des Denkmalschutzes
- Beschattung vorsehen
- Sanierung der Stellagen
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

Weiteres

- Entfernung der Pflanzen an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL WINTERGARTEN

NUTZUNGSKONZEPTION

- optische Zusammenlegung mit Kakteenhaus
- Wintergarten: Sukkulente
- Kakteenhaus: Kaktus
- Entfernung der Volieren
- Tierbesatz passend zum Thema Wüste
- Öffnung zum Freiraum

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Öffnung Trennwand zwischen Wintergarten und Kakteenhaus; Glaswand einbauen
- Öffnungsmöglichkeit zum Freiraum

aus dem Bauzustand

- Sanierung der Trennwand zum Kakteenhaus
- Korrosionsschutz der Konstruktion erneuern
- Erneuerung geschädigter Holzbauteile (Fußpunkte) der Fassade
- Erneuerung des Anstrichs auf Holzbauteilen (Pfetten und Sprossen)
- Erneuerung der Verglasung; Prüfung der Tragfähigkeit von Pfetten und Sprossen bei Mehrscheibenverglasung
- Sanierung der Stellagen
- Reparatur des Mosaikfrieses im Wasserbecken
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL

BROMELIENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- Erhalt des Pflanzenbestandes, ggf. Hinzunahme von Pflanzen aus dem Orchideenhaus
- Integration von Pfeilgiftfröschen
- Freiraumnutzung (Innenhof Victoria-, Orchideen-, Bromelienhaus und Wintergarten); Thema "Mittelmeer"

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

aus dem Bauzustand

- Fortsetzung der Fenstererneuerung
- Rinnen für Tauwasserableitung von Wänden und Dach reparieren / ergänzen; Wasserableitung gewährleisten
- Sanierung der Stellagen

Weiteres

- Entfernung der Pflanzen an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL KAKTEENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- optische Zusammenlegung mit Wintergarten
Wintergarten: Sukkulente
- Kakteenhaus: Kaktus
- Veränderung der Wegeführung, Wüstenlandschaft
- Tierbesatz passend zum Thema Wüste

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Öffnung Trennwand zwischen Wintergarten und Kakteenhaus; Glaswand einbauen
- Abbruch Stellagen
- Veränderungen im Fußbodenbereich

aus dem Bauzustand

- Sanierung der Trennwand zum Wintergarten
- Korrosionsschutz der Konstruktion erneuern
- Erneuerung der Verglasung; Prüfung der Tragfähigkeit von Pfetten und Sprossen bei Mehrscheibenverglasung an Wänden und Dach
- Sanierung der Stellagen und Vitrinen
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

Weiteres

- Entfernung der Pflanzen an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL PALMENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- erstes Gebäude nach neuem Eingang / Auftakt zum Rundgang
- Veränderung der Gebäudehöhe / Anpassung an Pflanzenhöhe
- Veränderung der Wegeführung, ggf. 2. Ebene
- Haltung von Krallenaffen
- Übergang neuer Eingang zum Palmenhaus
- Nutzung für Veranstaltungen (60 - 70 Plätze)

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Veränderung der Gebäudehöhe
- Veränderung der Wegeführung, Einbau einer 2. Ebene
- Sicherheitsaspekte im Zusammenhang mit der Haltung von Krallenaffen (Schleusen, gesicherte Fenster usw.)
- Planung einer Fläche für Veranstaltungen, Freihaltung von Einbauten

aus dem Bauzustand

- Abbruch der desolaten Fassadenkonstruktion an Wänden und Dächern
- Prüfung, ggf Veränderung der Tragkonstruktion zur Aufnahme einer neuen Fassade und eines Daches mit veränderter Höhensituation
- Sanierung von Wand- und Sockelbereichen
- Überprüfung / Sanierung des Ringankers, Veränderung der Wasserableitung
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

GEBÄUDETEIL

FARNHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION

- Erhaltung der gegenwärtigen Nutzung
- ggf. zusätzliche Pflanzen in Kübeln
- Nutzung als Veranstaltungsort; ggf. Nutzungsverlagerung in das Palmenhaus

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- keine

aus dem Bauzustand

- Sanierung des Sockelbereichs
- Sanierung der Stellagen
- Sanierung der Einfassung des Wasserbeckens

GEBÄUDETEIL

MITTELMEERHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION - Erhalt der gegenwärtigen Nutzung

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung - keine

aus dem Bauzustand - keine

Weiteres - Entfernung der Moosbildung an der Konstruktion

GEBÄUDETEIL BOTANIKSCHULE

NUTZUNGSKONZEPTION

- Erhalt der gegenwärtigen Nutzung
- Umsetzung der Gruson-Büste in den neuen Eingangsbereich

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Umsetzung der Gruson-Büste in den neuen Eingangsbereich

aus dem Bauzustand

- keine

GEBÄUDETEIL

GROSSES TROPENHAUS

NUTZUNGSKONZEPTION - Einbau weiterer Terrarien mit Insekten oder Amphibien

BAULICHE ERFORDERNISSE
aus der Nutzung - Schaffung der entspr. baulichen Voraussetzungen

aus dem Bauzustand - keine

GEBÄUDETEIL

AQUARIUM

NUTZUNGSKONZEPTION

- Abriss der Anzuchthäuser im Innenhof
- Erweiterung des Aquariums
- Nutzung des Innenhofes

BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

- Schaffung der entspr. baulichen Voraussetzungen

aus dem Bauzustand

- keine

GEBÄUDETEIL VERWALTUNGSGEBÄUDE

NUTZUNGSKONZEPTION

Kellergeschoss

- Haustechnik, Heizung

Erdgeschoss

- Wegfall der Besucherkasse
- Neuordnung der Umkleide und Sanitärbereiche für je 5 weibliche und 5 männliche Mitarbeiter sowie eines Aufenthaltsraumes mit integrierter Teeküche

Obergeschoss

Artenschutzzentrum - Nutzung der linken Gebäudeseite mit Veranstaltungs- und Besprechungsraum, Büros

Verwaltung - Nutzung der rechten Gebäudeseite mit Räumen für Leiter, Sekretariat, Botanikschule und Bibliothek

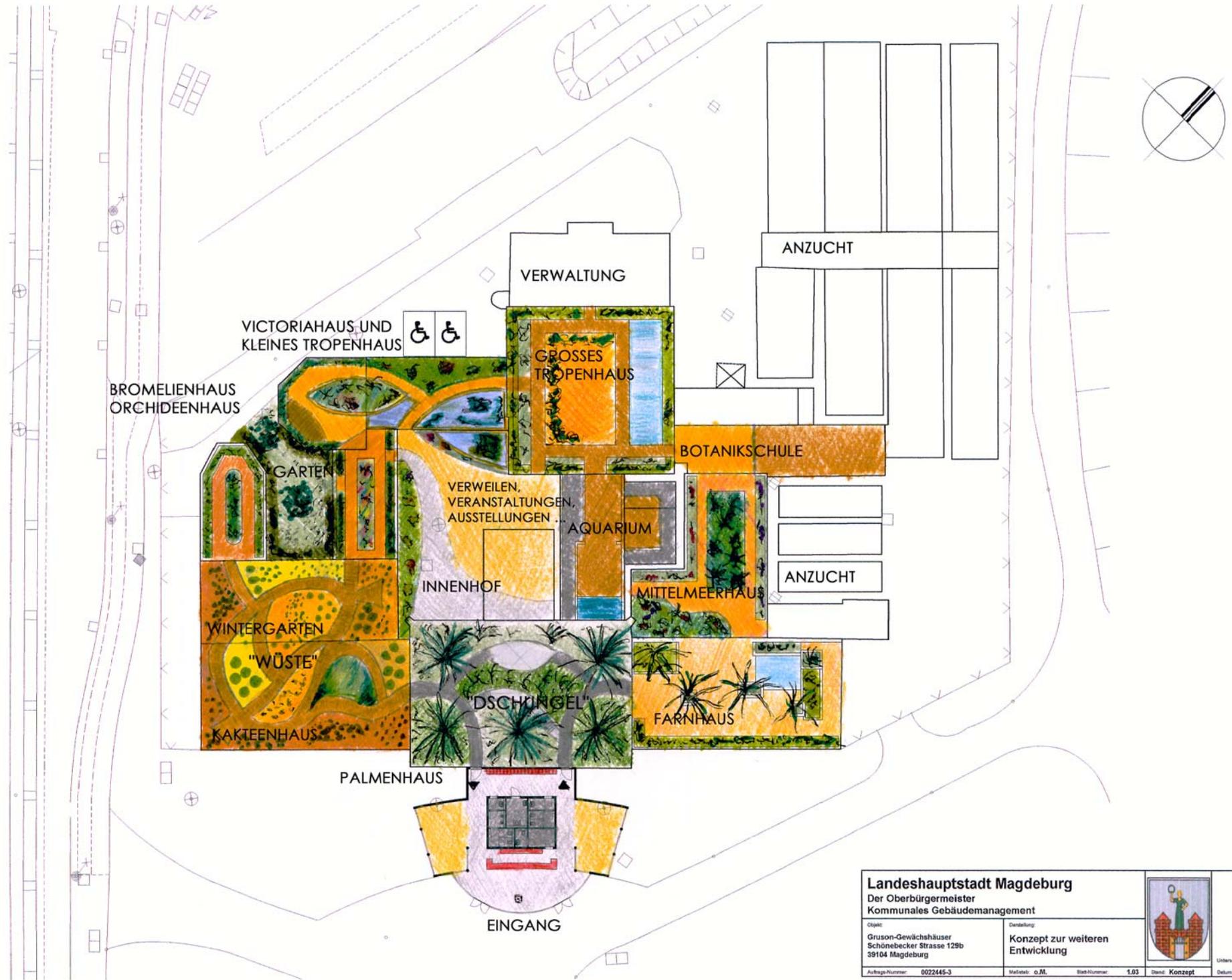
BAULICHE ERFORDERNISSE

aus der Nutzung

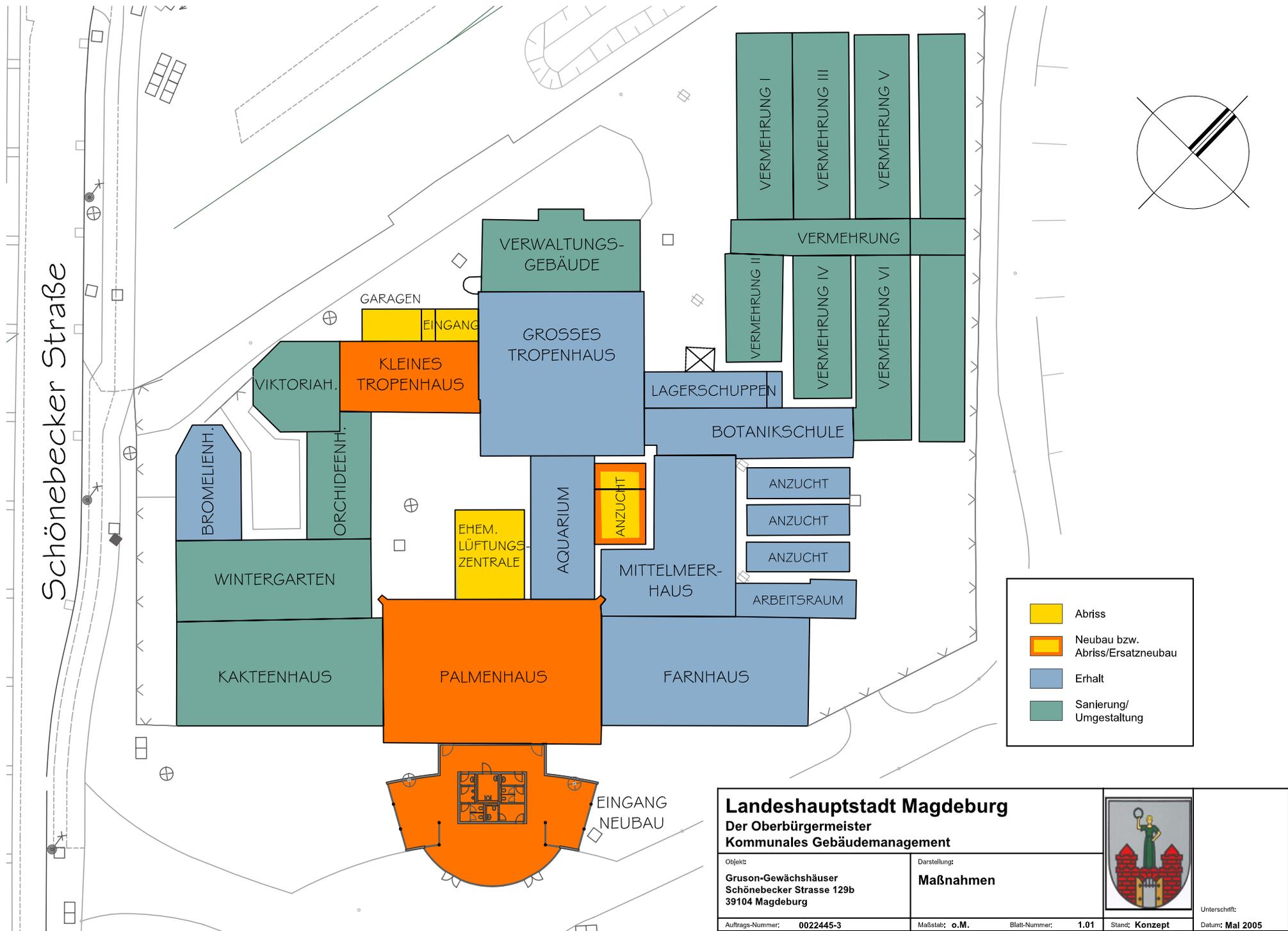
- Sanierung unter Beibehalt der Raumaufteilung
- Sanierung der haustechnischen Anlagen

aus dem Bauzustand

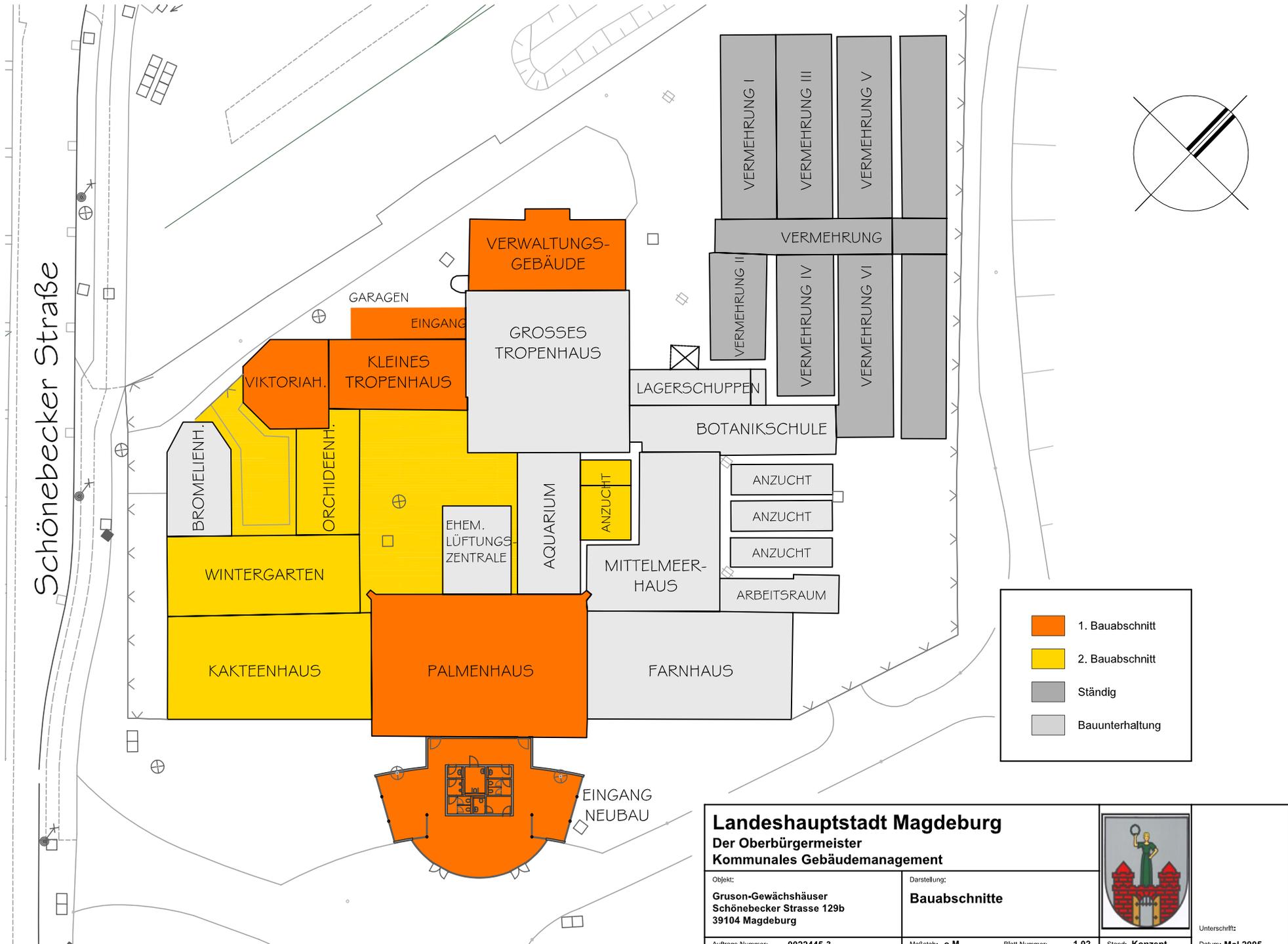
- Reparatur eventueller Gebäudeschäden
- Sanierung unter dem Aspekt der Denkmalpflege und des Bestandsschutzes
- Sanierung der haustechnischen Anlagen



Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Konzept zur weiteren Entwicklung		Unterschrift: Datum: Mai 2005
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: o.M.	Blatt-Nummer: 1.03	Stand: Konzept

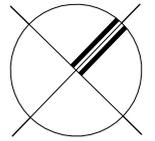
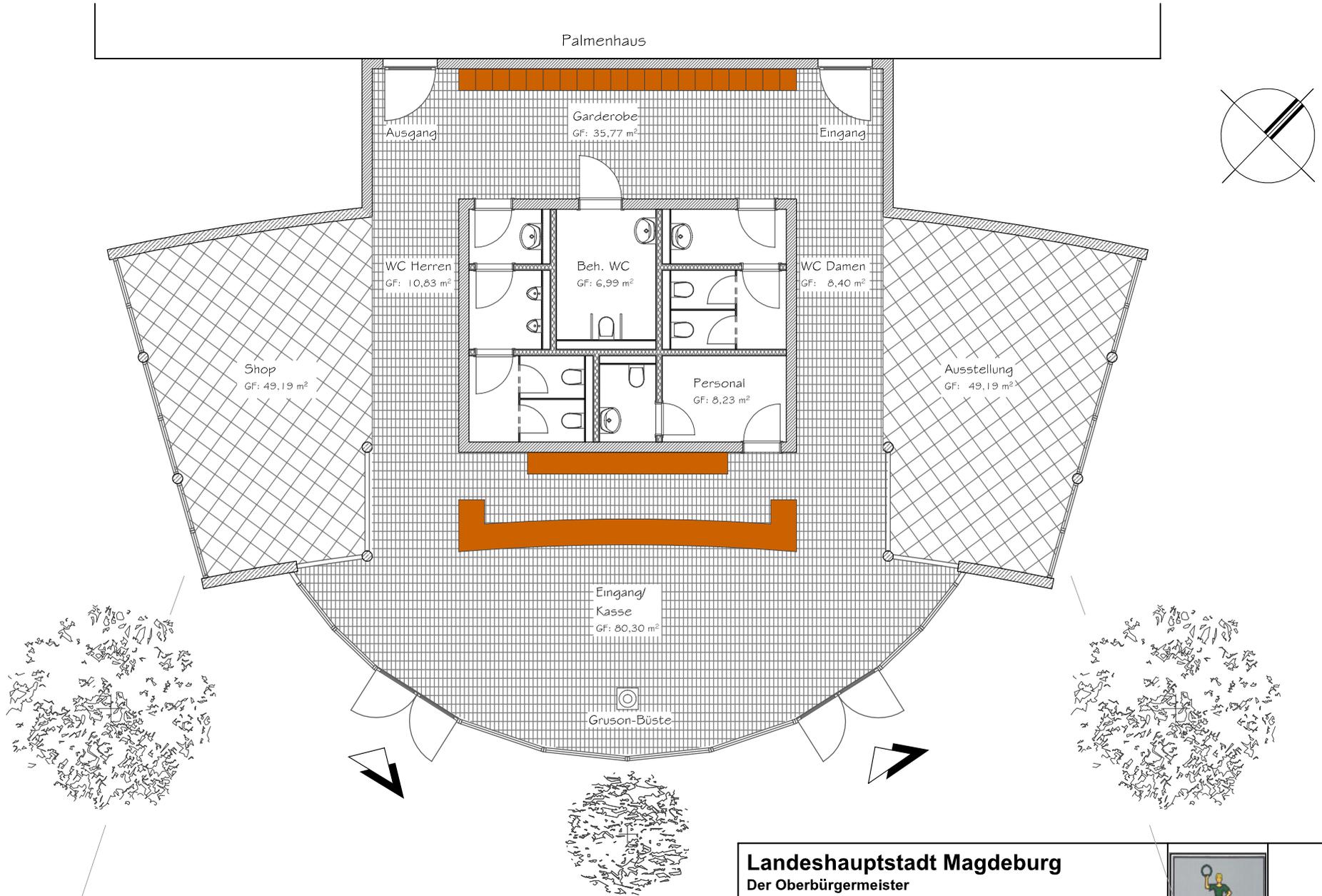


Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			Unterschrift: Datum: Mal 2005
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Maßnahmen		
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: o.M.	Blatt-Nummer: 1.01	Stand: Konzept



	1. Bauabschnitt
	2. Bauabschnitt
	Ständig
	Bauunterhaltung

<p>Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement</p>			Unterschrift: Datum: Mal 2005
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Bauabschnitte		
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: o.M.	Blatt-Nummer: 1.02	Stand: Konzept



Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Kommunales Gebäudemanagement

Objekt:
Gruson-Gewächshäuser
Schönebecker Strasse 129b
39104 Magdeburg

Darstellung:
Eingangsgebäude
Grundriss



Unterschrift:

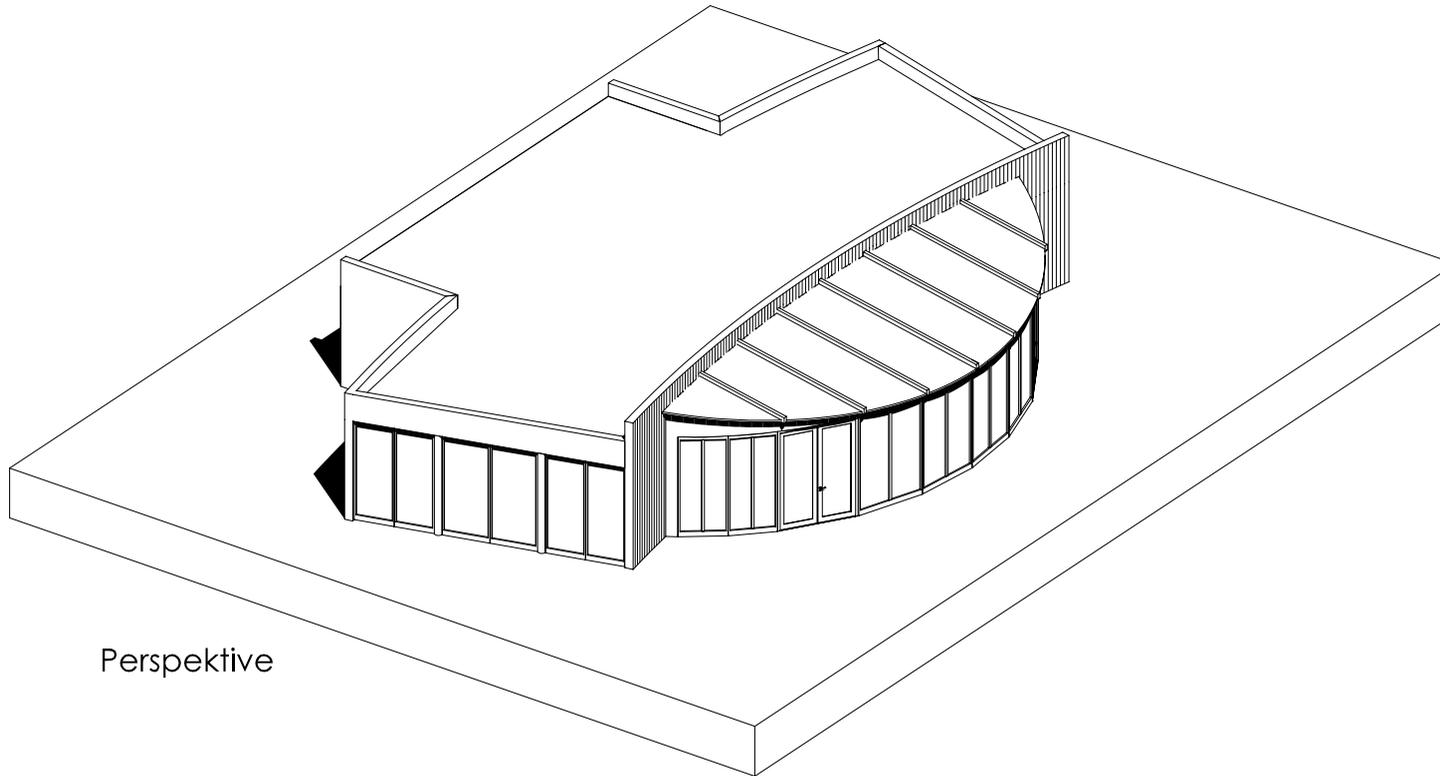
Auftrags-Nummer: 0022445-3

Maßstab: 1:100

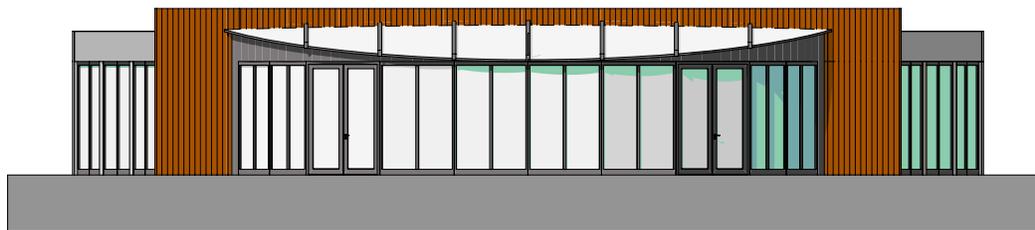
Blatt-Nummer: 2.01

Stand: Konzept

Datum: Mai 2005

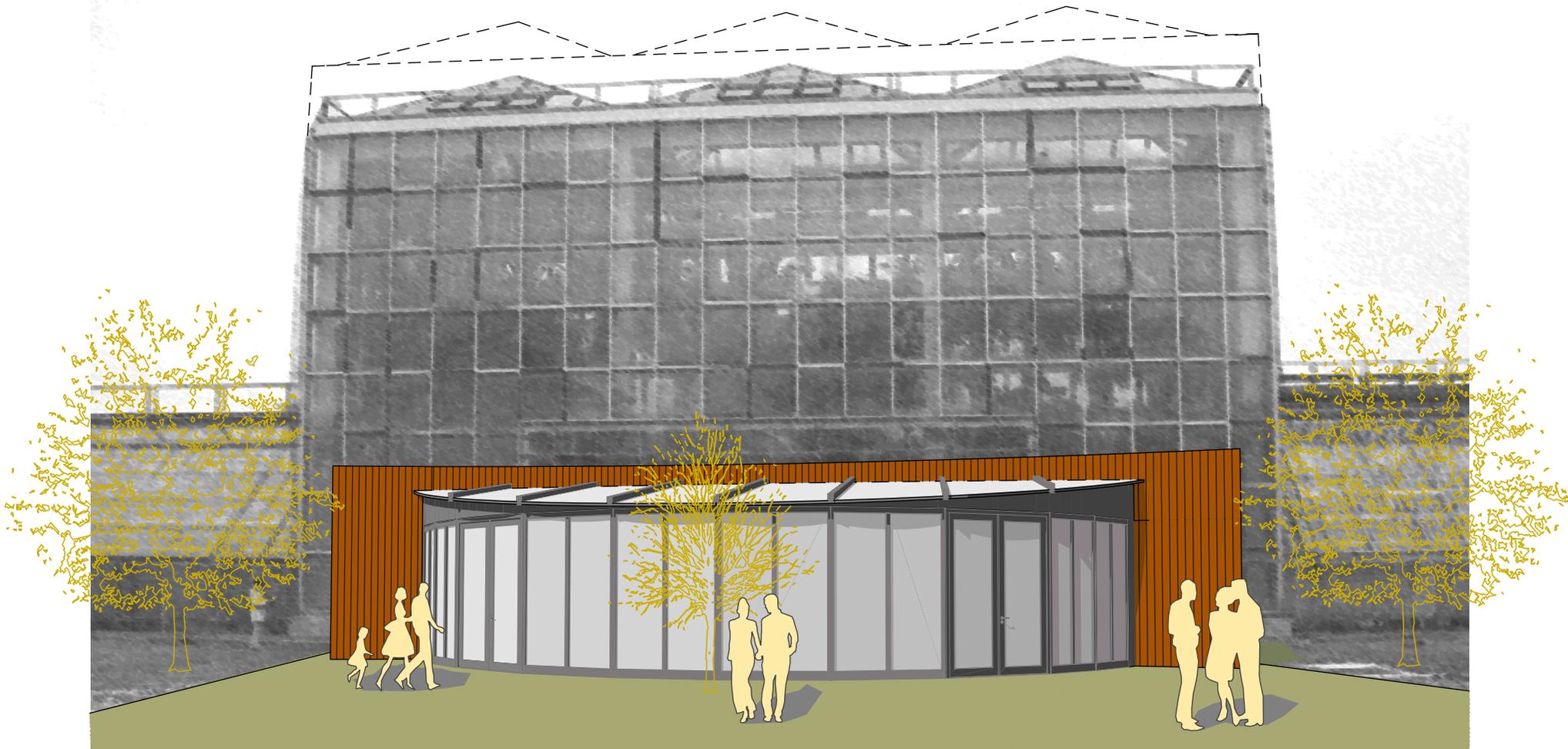


Perspektive

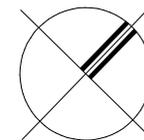
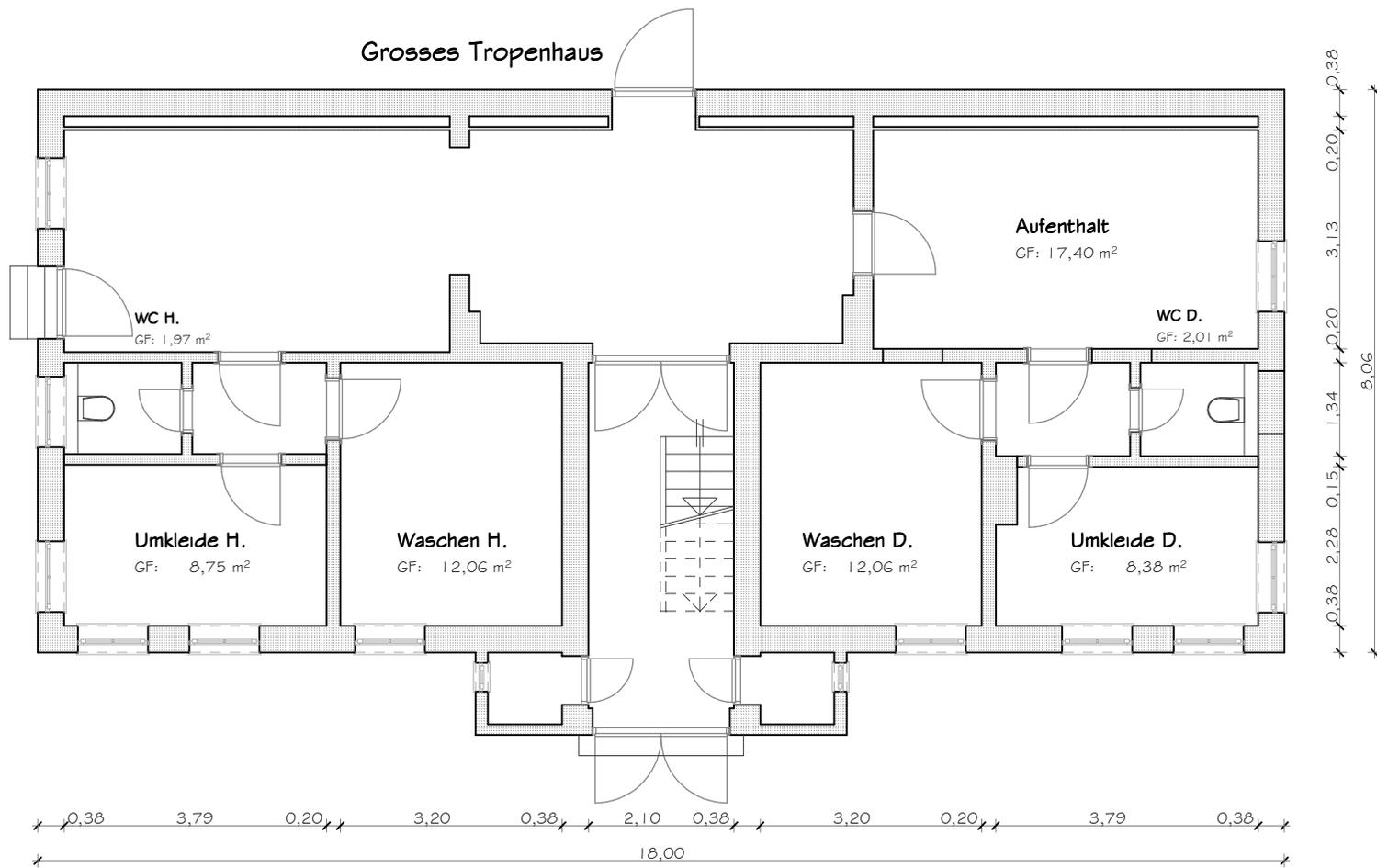


Ansicht

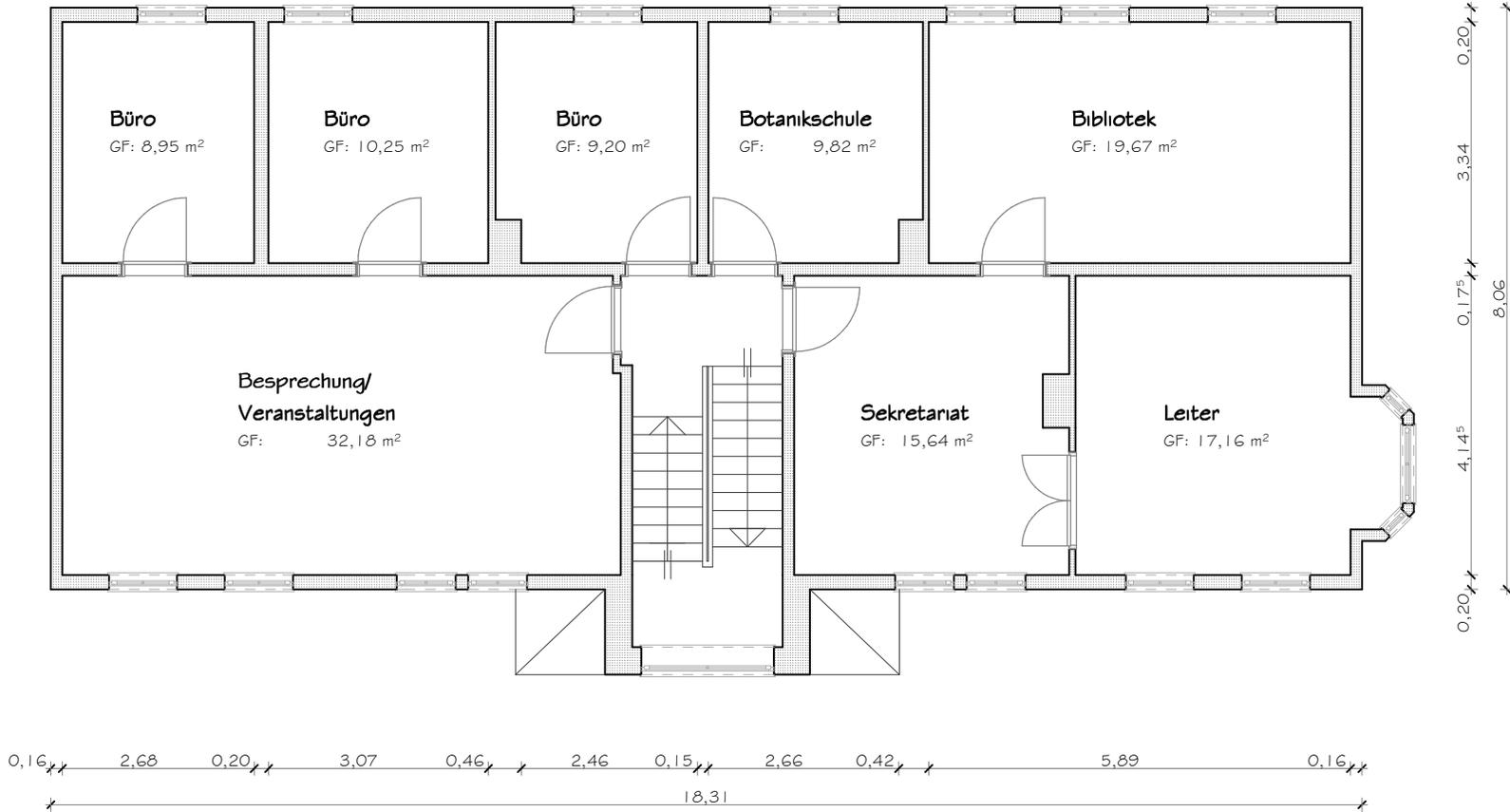
Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			Unterschrift:	
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Eingangsgebäude Perspektive, Ansicht			
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: o.M.	Blatt-Nummer: 2.03	Stand: Konzept	Datum: Mai 2005



Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			Unterschrift:	
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Eingangsgebäude Perspektive			
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: o.M.	Blatt-Nummer: 2.02	Stand: Konzept	Datum: Mai 2005



Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			Unterschrift: Datum: Mai 2005
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Strasse 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Verwaltungsgebäude nach Umbau Grundriss Erdgeschoss		
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: 1:100	Blatt-Nummer: 2.03	Stand: Konzept



Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Kommunales Gebäudemanagement			Unterschrift: Datum: Mai 2005
Objekt: Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Straße 129b 39104 Magdeburg	Darstellung: Verwaltungsgebäude nach Umbau Grundriss Obergeschoss		
Auftrags-Nummer: 0022445-3	Maßstab: 1:100	Blatt-Nummer: 2.04	Stand: Konzept

INVESTITIONSKOSTEN NACH BAUABSCHNITTEN

Kostengruppe	1. BA	2. BA	3. BA (ständig)	Gesamt
200	15.000,00	10.000,00		25.000,00
300	1.796.200,00	1.083.350,00	379.000,00	3.258.550,00
400	400.000,00	320.000,00	80.000,00	800.000,00
500	45.000,00	35.000,00	20.000,00	100.000,00
600	40.000,00	12.000,00	8.000,00	60.000,00
700	450.000,00	350.000,00	17.000,00	817.000,00
Rundung	20.000,00	15.000,00	4.450,00	39.450,00
SUMMEN	2.766.200,00	1.825.350,00	508.450,00	5.100.000,00

Bezeichnung der Baumaßnahme	Baunutzungskosten	
Bezeichnung des Bauwerkes Obj.-Nr. HHST GRUSCH - GEWÄCHSHÄUSER	Beitrag zu den entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen - BHO § 24 (1) -	

Planungsdaten (DIN)

Fläche: ~ 3.550 m² (HNFa)	BRia: ~ 20.670 m²	Gt: 3.991
Wärmeleistung: 3.065 MW	Elt-Leistung: KW	

Betriebskosten

2004

1	2	3	4	5	6	7	8
Kostengruppen gem. DIN 18980	Ein- helt	Kosten/Fläche [EURO / m²/a]	Kosten/Einheit [EURO]	Kosten/Jahr [EURO/a]	Anteil [v.H.]	Verbrauch/Jahr [Einh./a]	Verbrauch/Fläche [Einh./m²/a]
5.1. Gebäudereinigung	-			7.039,11	3,5		
5.2.1. Abwasser	m³		2,41	316,50	0,2	131,20	
5.2.2. Wasser	m³		1,81	3.865,85	1,9	2.212,00	
5.2.3. Grundgeböhr				295,43	0,1		
5.2.4. Niederschlag	m³		0,97	947,70	0,5	1.053,00	
5.2. Summe Wasser				12.464,59			
5.3. Wärme	MWh		62,44	176.659,35	88,4	2.829,00	
5.4. Strom	MWh		136,10	10.669,54	5,4	78,42	
5.5. Bedienung							
5.6. Wartung / Inspektion							
Summe 5.1 bis 5.6				199.793,48	100,0%		
5.7. Verkehrs-/Grünl.				485,70			
5.8. Sonstiges				5.139,71			
Summe 5.1 bis 5.8				205.418,89			
					Nachrichtliche Angaben der Personalkosten bei Einsatz von verwaltungseigenem Personal EURO		
Bauunterhaltungskosten			EURO	28.144,62			
Baunutzungskosten			EURO	233.563,51			
Einnahmen aus:			EURO				
Bemerkungen							
Bearb.-Datum				Unterschriften			
				1. Nutzende Verwaltung:			
				Datum / Unterschrift			
				2. Hochbauamt :			
				Datum / Unterschrift			

Bezeichnung der Baumaßnahme		Baunutzungskosten
Bezeichnung des Bauwerkes	Obj.-Nr.	
	UA-Nr.	
Gruson-Gewächshäuser Schönebecker Str. 129		

Planungsdaten

BGF [m²]		NGF [m²]		BRI [m³]	
Wärmeleistung	3,065 MW	Elt-Leistung	kw	Gt	3.991

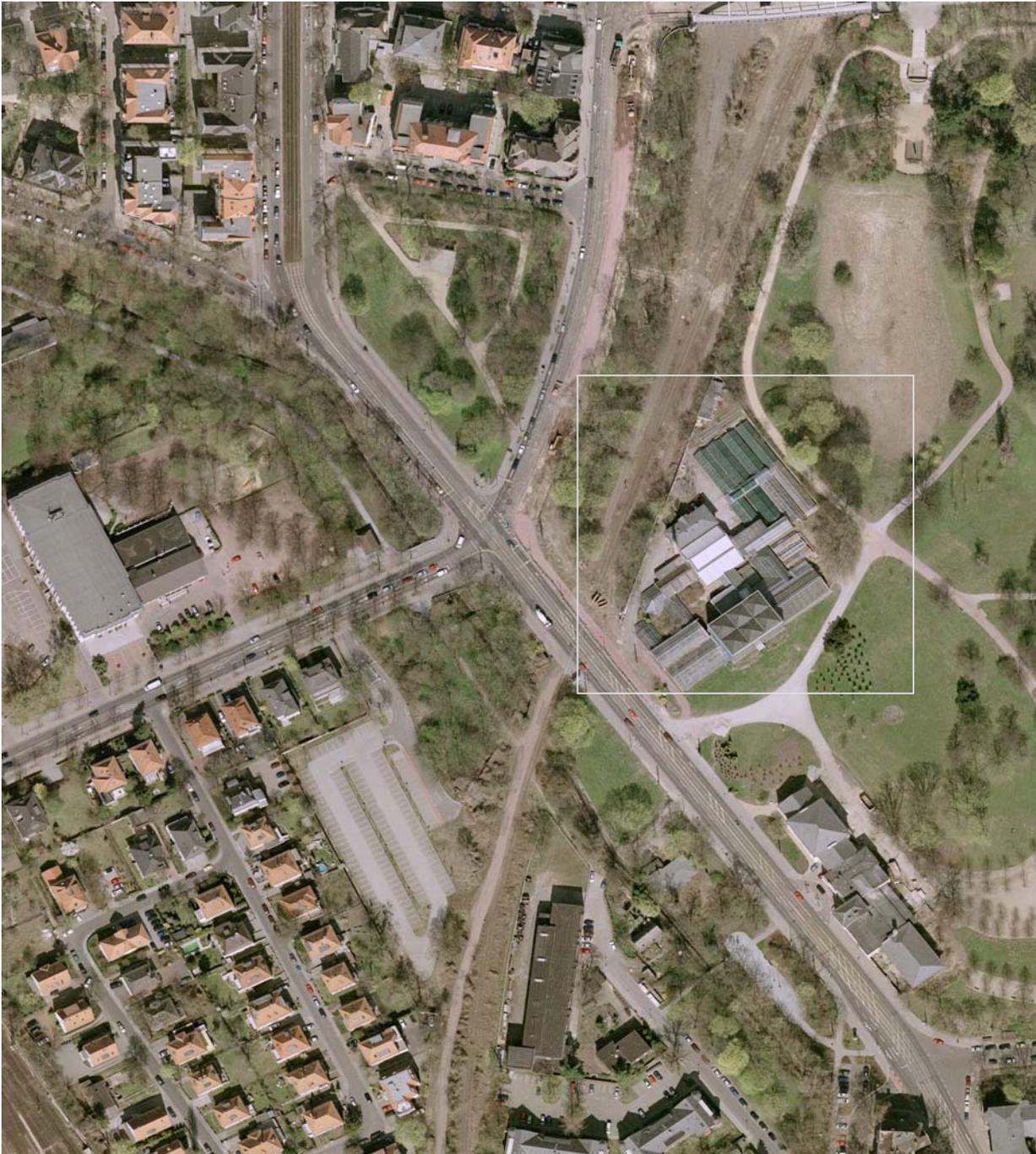
Betriebskosten

1	2	3	4	5	6	7	8
Kostengruppen	Einheit	Kosten/Fläche (Bezug BGF) [EURO/m².a]	Kosten/Einheit [EURO]	Kosten/Jahr [EURO/a]	Anteil [v. H.]	Verbr./Jahr [Einheiten/a]	Verbr./Fläche (Bezug BGF) [Einheit/m².a]
1. Gebäudereinigung				0			
2. Hygieneartikel							
3. Abwasser	m³		3,00	960	0,3%	320	
4. Wasser	m³		1,81	7.007	2,1%	3.871	
5. Grundgebühr				295	0,1%		
6. Niederschlagswasser	m³		1,11	1.169	0,4%	1.053	
7. Wärme	MWh		108,39	299.156	91,3%	2.760	
8. Strom	MWh		160,40	16.953	5,2%	105,694	
9. Bedienung							
10. Wartung/Inspektion				2.096	0,6%		
Summe 1. bis 10.				327.637	100,0%		
11. Verkehrs-/Grünflächen							
12. Winterdienst				0			
13. Straßenreinigung				0			
14. Müll				0			
15. Bewachung				0			
16. Bauunterhaltung							
Baunutzungskosten (Summe 1. Bis 16.)				327.637			

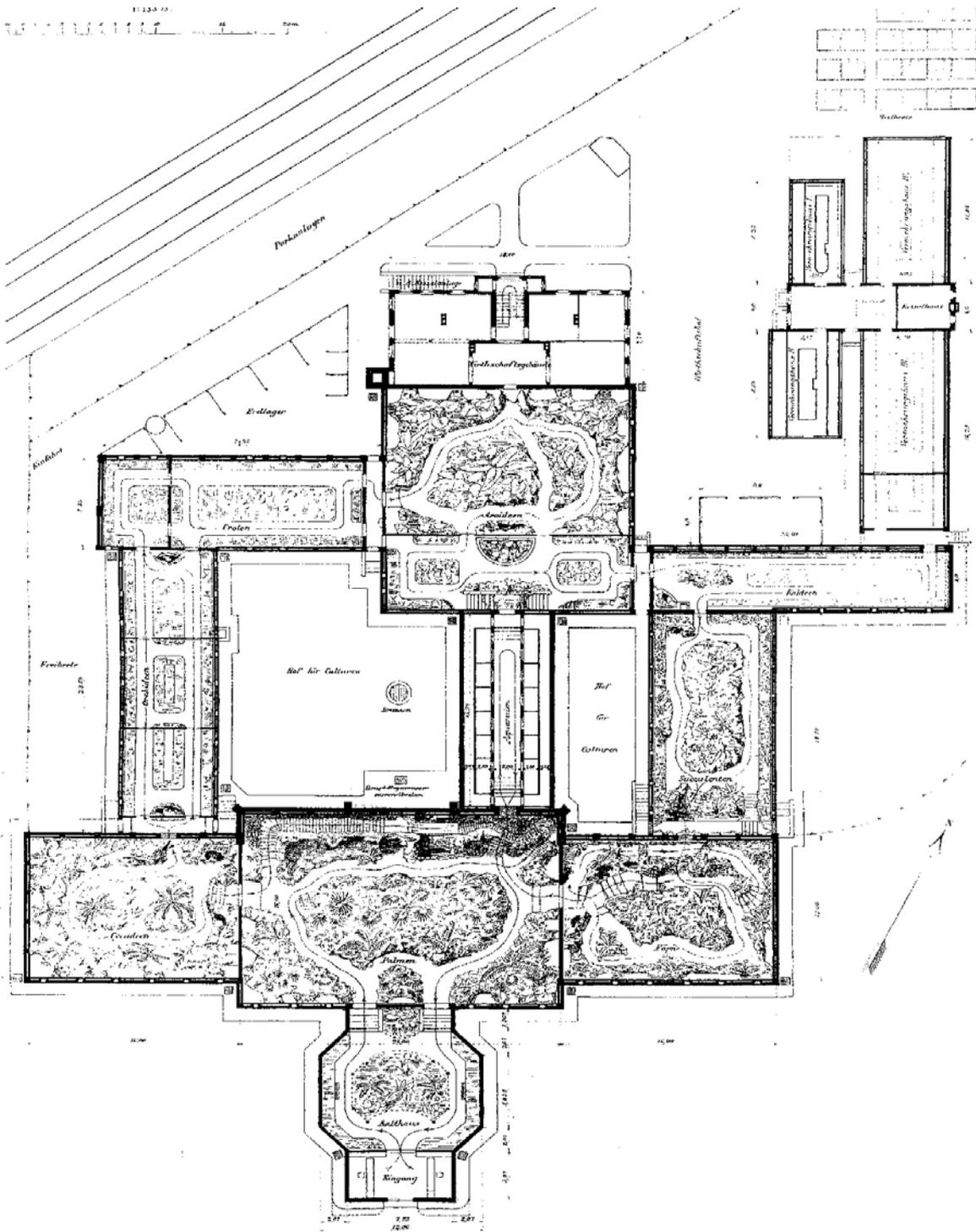
Bemerkungen	Die geringere Abwassermenge resultiert aus der gewährten Abwasserteilbefreiung. Es werden die jeweils bekannten Preisstellungen für das Jahr 2009 angewandt, Kenntnisstand vom 16.12.2008. Der durchschnittliche Wärmeverbrauch der Jahre 2005 - 2007 beträgt 2.760 MWh/a.
-------------	---

Bearb.-Datum		Unterschriften
16.12.2008	fehlende Angaben	

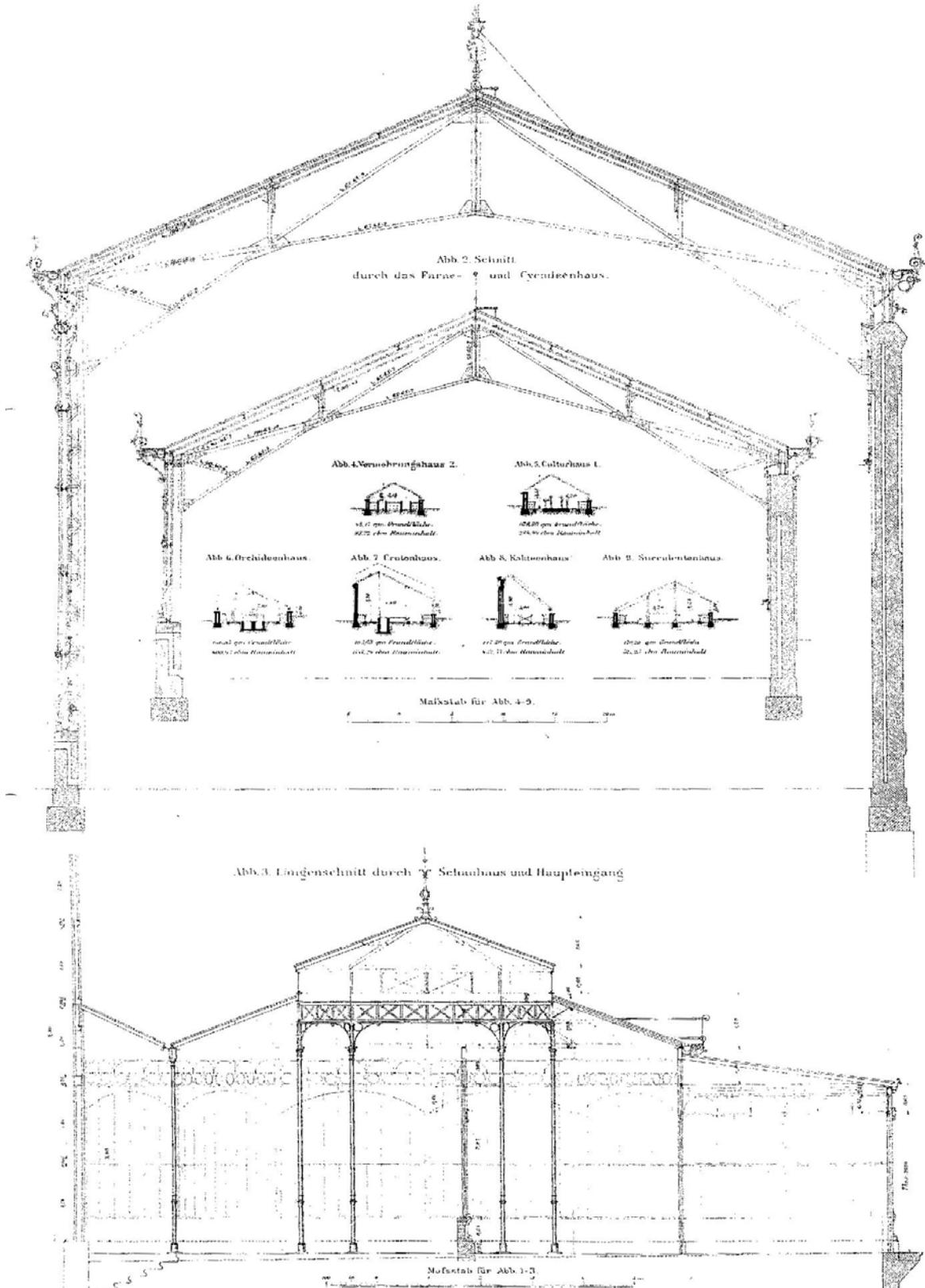
LUFTBILD



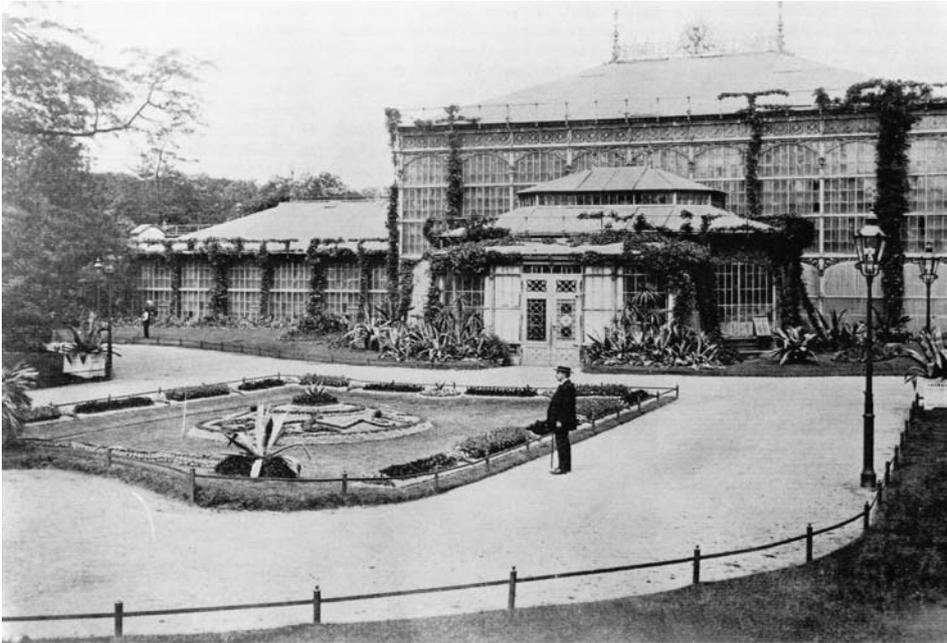
GRUNDRISS, 1897



SCHNITTDARSTELLUNGEN, 1897



EINGANGSSITUATIONEN



Eingang um 1900



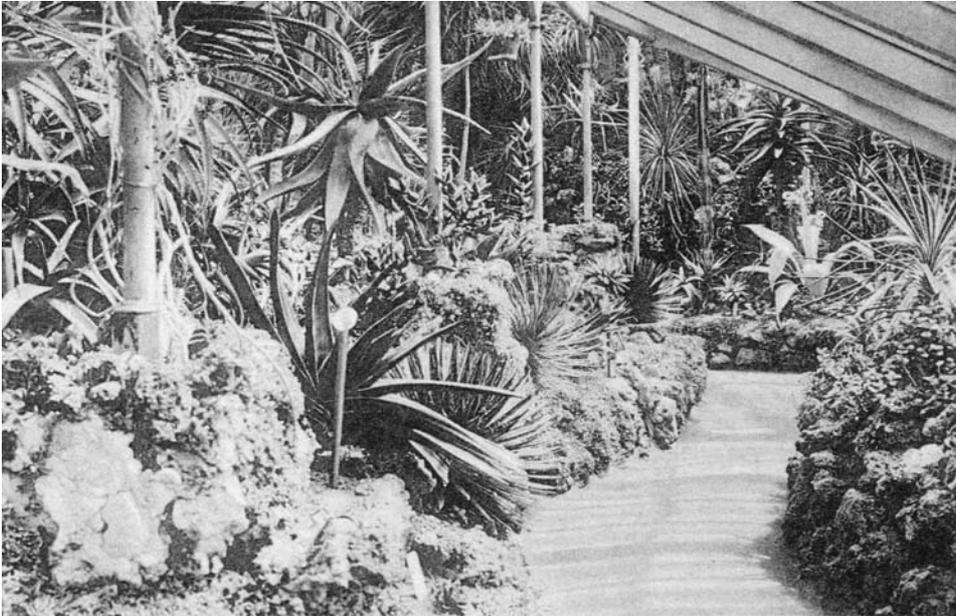
Eingang um 1930

EINGANGSSITUATIONEN



Eingang, 2005

HISTORISCHE FOTOS

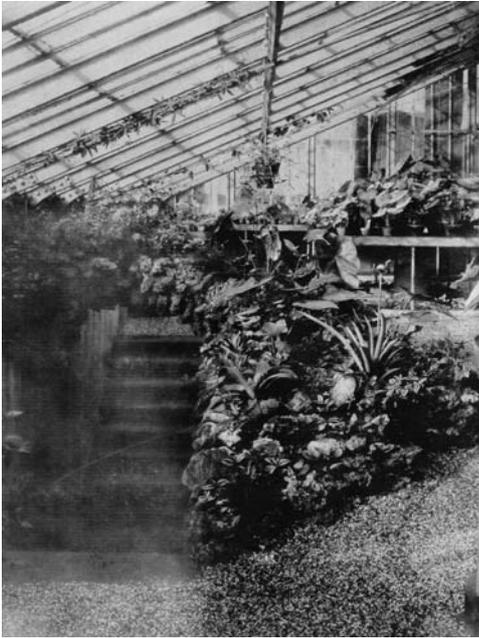


Palmenhaus 1912

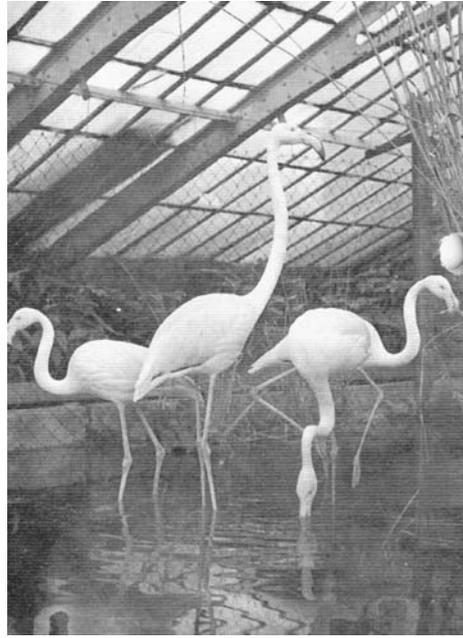


Palmenhaus 1945

HISTORISCHE FOTOS



Zugang zum Aquarium
1900

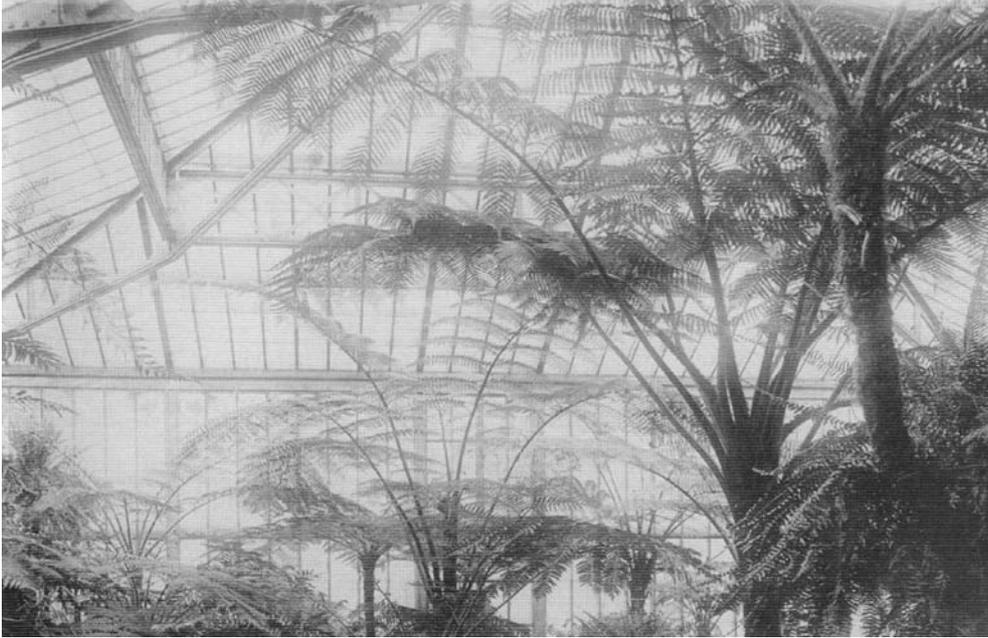


Victoriahaus, 30er Jahre



Cycadeenhaus vor 1920

HISTORISCHE FOTOS

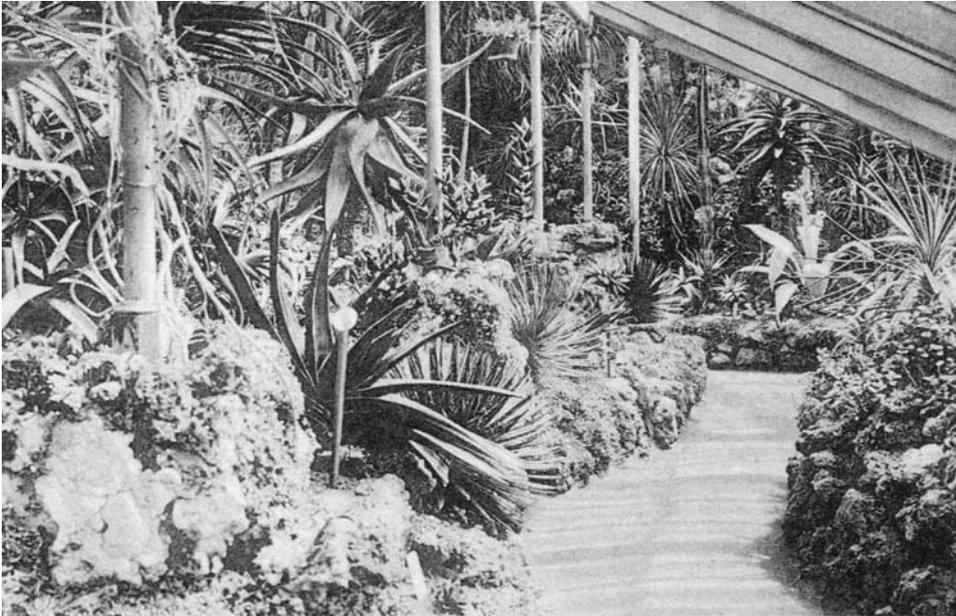


Farnhaus vor 1920



Farnhaus vor 1945

HISTORISCHE FOTOS



Palmenhaus 1912

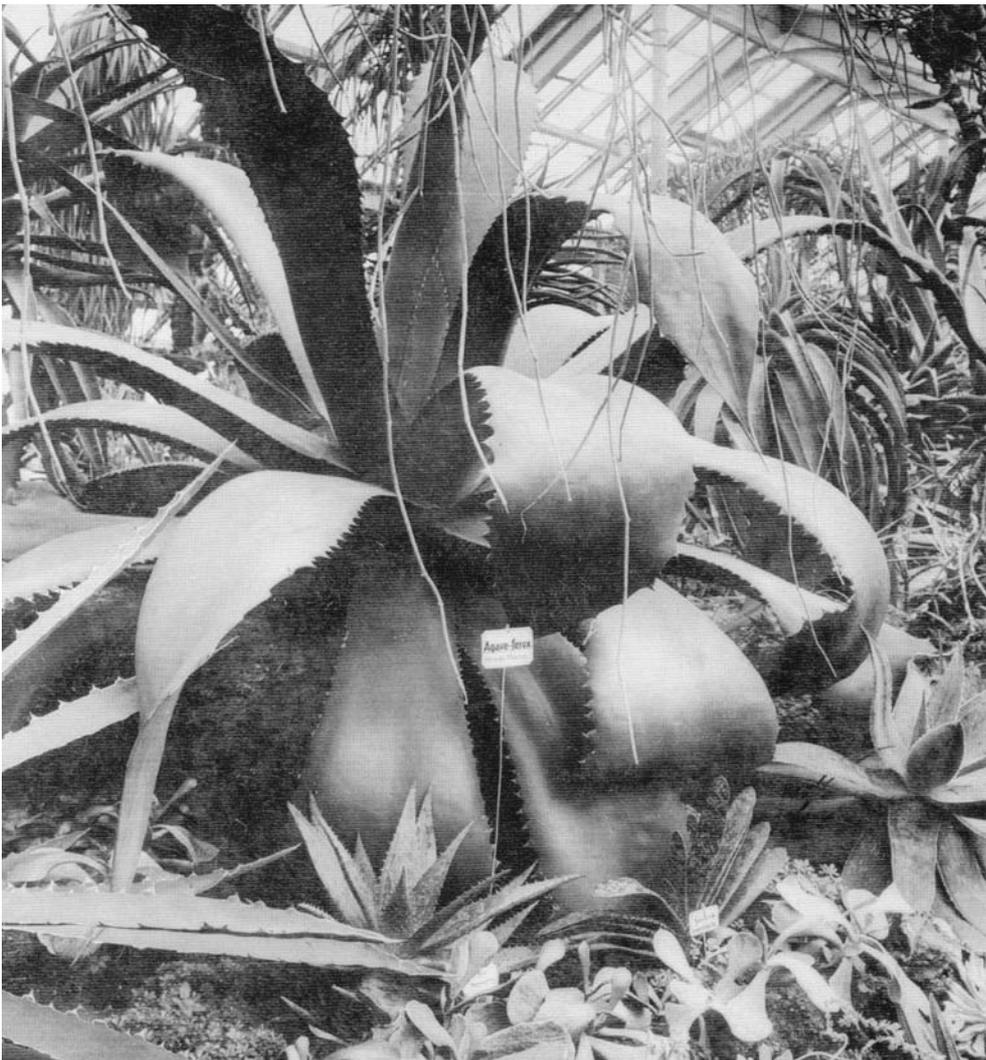


Palmenhaus 1945

HISTORISCHE FOTOS



Sukkulentenhaus 1900



undatiert

**05002 LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG
KOMMUNALES GEBÄUDEMANAGEMENT
GRUSON-GEWÄCHSHÄUSER**

PROTOKOLL

Über ein Planungsgespräch am 18.04.2005; Rathaus

Teilnehmer: Herr Pischner, Behindertenbeauftragter der LHS MD
Frau Kronfoth
Herr Steller, a.m.s.

Gegenstand des OT war die Abgleichung des zukünftigen Konzeptes mit den Belangen des Denkmalschutzes. Folgendes wurde einvernehmlich festgestellt bzw. festgelegt:

TOP	Inhalt / Besprechungsgegenstand	zu erl. durch	Termin
1	<p><u>Vorstellung Konzept</u> Herr Steller erläuterte das Gesamtkonzept anhand des mit KGM und Zoo erarbeiteten Planungsstandes und machte in den einzelnen Häusern detaillierte Angaben zu geplanten baulichen Veränderungen.</p>		
2	<p><u>Hinweise zum kinder-, alten-, und behinderten-gerechten Bauen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wegebreiten ca. 1,20 m - Gehwegoberflächen fest, eben, rutschhemmend - ausreichend Wendemöglichkeiten für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen - barrierefreie Wegeführung, ggf. leichte Geländemodellierung, Herausnahme der gegenwärtigen Sufenanlagen - Veränderung der Türanlagen zwischen den Gebäuden (Breite; leicht gängig) - Höhe von Vitrinen und Stellagen auf sitzende Personen ausrichten - Beschilderungs- und Beschriftungssystem in entsprechend großer Schrift und kontrastreicher Ausführung - Möglichkeiten des taktilen Erlebens der Ausstellung 		
<p><u>Verteiler:</u> Akte</p>		Magdeburg, St	18.04.2005

**05002 LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG
KOMMUNALES GEBÄUDEMANAGEMENT
GRUSON-GEWÄCHSHÄUSER**

PROTOKOLL

Über ein Planungsgespräch am 19.04.2005; Gewächshäuser

Teilnehmer: Herr Scharff, KGM
Frau Wende, UDSchB
Herr Huth, LA f. Denkmalpflege, Halle
Herr Steller, a.m.s.

Gegenstand des OT war die Abgleichung des zukünftigen Konzeptes mit den Belangen des Denkmalschutzes. Folgendes wurde einvernehmlich festgestellt bzw. festgelegt:

TOP	Inhalt / Besprechungsgegenstand	zu erl. durch	Termin
1	<p><u>Besichtigung / Vorstellung Konzept</u></p> <p>Besichtigt wurde der Ausstellungsbereich der Gewächshäuser.</p> <p>Herr Steller erläuterte das Gesamtkonzept anhand des mit KGM und Zoo erarbeiteten Planungsstandes und machte in den einzelnen Häusern detaillierte Angaben zu geplanten baulichen Veränderungen.</p>		
2	<p><u>Feststellungen / Festlegungen</u></p> <p>Der Erhaltungsstand originaler Konstruktionen, Verglasungen und Einrichtungen / Stellagen ist in den einzelnen Häusern (auch bedingt durch bereits durchgeführte bauliche Veränderungen) sehr unterschiedlich.</p> <p>Der Umfang der weiteren geplanten Maßnahmen, insbesondere der Umfang des Eingriffes in noch vorhandene Originalsubstanz, soll deshalb abhängig vom Grad der noch vorhandenen Historizität erfolgen. Konkret bedeutet dies für das vorgestellte Konzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unbedingter Erhalt des Orchideenhauses wegen des noch weitgehend vorhandenen Originalzustandes; Ersatz verschlissener Bauteile möglichst originalgetreu; inhaltliches Konzept überdenken - Prüfung, inwiefern das Wasserbecken im Victoriahaus auf die grusonsche Phase hinweist - Ersatzneubau Kleines Tropenhaus und Palmenhaus unbedenklich 		

	<ul style="list-style-type: none">- Materialwahl für Glassprossung (Aluminium oder Holz) in Abhängigkeit von baulichen Anforderungen machen (Tauwasserbildung; Schadensrisiko); detaillierte Klärung im Zuge der Genehmigungsplanung- Abriß der Anzuchthäuser im Innenhof möglich		
3	<u>Weiteres</u> Die getroffenen Aussagen werden Bestandteil der Erläuterungen zur Drucksache.		
<u>Verteiler:</u> Herr Scharf, KGM (bitte weiterleiten) Akte		Magdeburg, St	20.04.2005