AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Business Location Südtirol
Techpark Baulos 8

Business Location Alto Adige
Techpark Lotto 8

PROVINZIA AUTONOMA DE BULSAN - SÜDTIROL

BLS.
Südtirol · Alto Adige

Projekt / Progetto

Progetto

TECHPARK SÜDTIROL / ALTO ADIGE

Generalsanierung - Ex-Speedline-Mensa

Risanamento generale - Ex-Mensa-Speedline

VORPROJEKT PROGETTO PRELIMINARE

CUP J58I13000590003

Planinhalt / Contenuto

Plan Nr. / Tavola n.

Technischer Bericht

Relazione Tecnica

00

Verfasst Elaborato	BLS	Datum 23. Oktober 2015 Data 23 Ottobre 2015	Änderung Modifica	00

Bauherr / Committente

Der Direktor
Il Direttore

Dr. Ulrich Stofner

Planer / Progettista

BUSINESS LOCATION SÜDTIROL - ALTO ADIGE AG SPA

(PROGETTO E COMMITTENZA)
Passaggio Duomo - 15 - Dompassage
39100 Bolzano - Bozen
tel 0471 0666 600 fax 0471 066 600
service@bls.info

Genehmigungen / Approvazioni

BLS.
Südtirol · Alto Adige

BLS.
Südtirol · Alto Adige

Inhaltsverzeichnis / Indice

1 Einleitung / Introduzione 3
2 Raumprogramm – Programma planivolumetrico 5
2.1 Raumbuch – Locali previsti 5
2.2 Auftraggeber und Planer – Committente e Progettista 6
2.3 Kostenschätzung / Stima dei costi 6
3 Technische Eingriffe, Eigenschaften und Materialien – Interventi, specifiche tecniche e materiali 7

1 Einleitung / Introduzione

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1302 vom 08.04.2006 wurde in der Gewerbezone von Bozen Süd ein Areal von ca. 12ha für die Errichtung des neuen Technologieparks vorgesehen (vgl. Abb. 1 u. 2).

Das gegenständliche Bauvorhaben steht in Zusammenhang mit der Realisierung des Technologieparks. Das Gebäude liegt an der Nord-West-Ecke an der Kreuzung A. Voltastrasse - B. Buozzistrasse.

Con delibera della Giunta Provinciale n° 1302 del 08.04.2006 è stato dedicato un areale di ca. 12 ettari nella zona produttiva di Bolzano Sud alla costruzione del nuovo Parco Tecnologico (v. grafiche 1 e 2)

Il progetto è legato alla realizzazione del Parco Tecnologico. L'edificio si trova sull'areale del parco, nell'angolo nord-est presso l'incrocio fra via A.Volta e B. Buozzi.

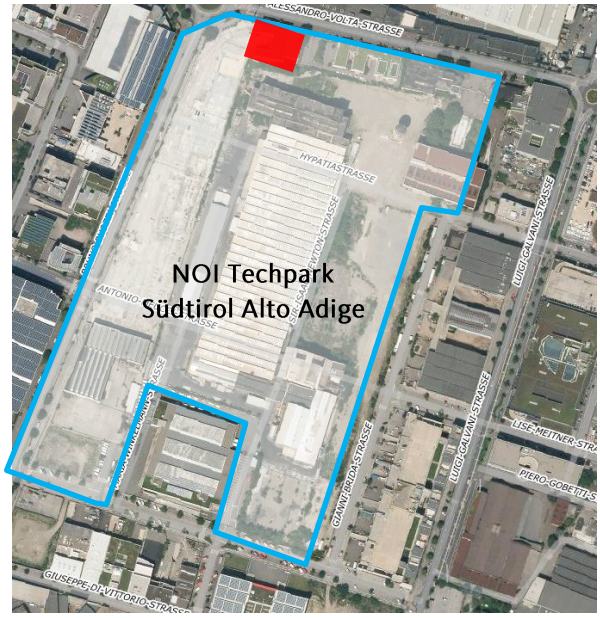

Abb. 1

Übersichtsplan und Ort des Eingriffs

Inquadtrimento e posizione dell'intervento

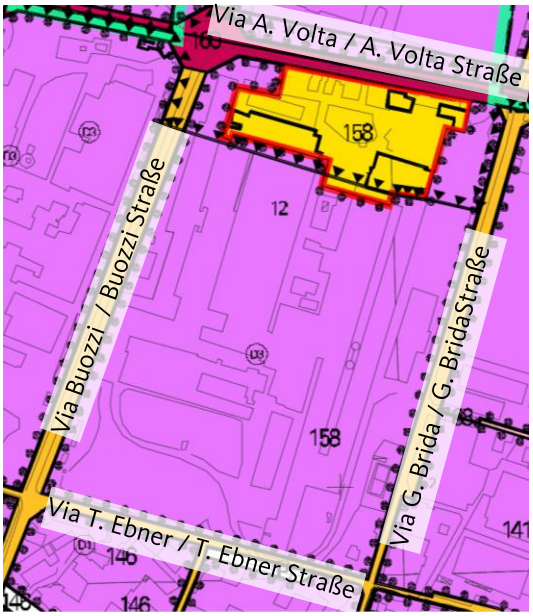

Abb. 2

Auszug aus dem Bauleitplan und Ort des Eingriffs

Estratto PUC e posizione dell'intervento

Im Flächenwidmungsplan des Gemeindebauleitplanes ist die Parzelle (B.P. 1.342 K.G. Zwölfmalgreien) als Gewerbegebiet vom Typ D3 ausgewiesen. Der Durchführungsplan sieht für diese Parzelle mit einer Fläche von 1.981 m² die Sanierung im Rahmen der bestehenden Baumasse und Nutzung vor.

Nel piano urbanistico del Comune di Bolzano la particella (p.ed. 1.342 C.C. Dodiciville) è destinata a zona produttiva del tipo D3. Il piano di attuazione prevede per questa particella con superficie di 1.981 m² il risanamento nell'ambito della cubatura e della destinazione esistente.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine für die 1930er Jahre charakteristische Architektur. Der bauliche Zustand ist in Bezug auf die tragende Struktur schlecht, auch die Ausbauten sind zu sanieren bzw. zu erneuern, weil das Gebäude längere Zeit nicht mehr genutzt und in der letzten Zeit auch mehrfach von Vandalen beschädigt wurde.

Es handelt sich somit um eine bauliche Umgestaltung und teilweise Änderung der Zweckbestimmung des bestehenden Gebäudes, welcher Teil des Baukomplexes „ex Alumix“ ist.

Vorgesehene Zweckbestimmung: Unterbringung von Büros und Laboratorien privater Forschungsunternehmen als Erweiterungsmodul für den NOI Techpark Südtirol Alto Adige.

Die Räume dieses Gebäudes sollen in zeitlich beschränkten Abschnitten neu gegründeten bzw. neu zu gründenden Unternehmen vermietet werden, die sich mit innovativen Technologien befassen und Bedarf an Labors kleineren Ausmaßes und an Büroräumen haben. Im Erdgeschoß soll eine Bar und im Obergeschoß ein Restaurant untergebracht werden.

L’edificio è sotto tutela delle Belle Arti. Si tratta di un’architettura caratteristica degli anni 1930. Lo stato di manutenzione è degradato riguardo alle strutture portanti, anche le finiture sono da risanare e/o rinnovare, perché l’edificio per un periodo abbastanza lungo non è più stato utilizzato e negli ultimi tempi è stato più volte sottoposto ad atti vandalici.

Trattasi di intervento di ristrutturazione e modifica parziale della destinazione d’uso della palazzina esistente facente parte del complesso „ex Alumix”.

Destinazione prevista: Insediamento uffici e laboratori di imprese di ricerca private come modulo di ampliamento NOI Techpark Südtirol Alto Adige.

I locali di questo edificio saranno affittati per periodi di tempo determinato a imprese giovani o start-up, che si occupano di tecnologie innovative e che hanno bisogno di laboratori di dimensione piuttosto piccole e di spazi per uffici. Sarà predisposto un bar al piano terra e un ristorante al piano superiore.

Abb. 3: Westansicht – Prospettiva ovest

2 Raumprogramm – Programma planivolumetrico

Gesamte Bruttofläche	3.546 m²	Superfice totale lorda
Nutzfläche	2.875 m²	Superfice utile
Durchschnittshöhe oberirdische Geschoße	5,71 m	Altezza media piani fuori terra
Durchschnittshöhe Kellergeschoß	3,13 m	Altezza media piano interrato
Gesamtes oberirdisches Bauvolumen	11.288 m³	Volumetria totale fuori terra
Gesamtes unterirdisches Bauvolumen	3.556 m³	Volumetria totale entro terra
Gesamtes Bauvolumen	14.843 m³	Volumetria totale

Das erste Raumprogramm für das gegenständliche Bauvorhaben mit Gesamtkosten von 6.000.000,00 € wurde mit Beschluss der Landesregierung Nr. 2037 vom 27.12.2013 genehmigt.

Bei den Vorbereitungen für die Planung hat sich ergeben, dass für das gegenständliche Bauvorhaben mit geringeren Kosten gerechnet werden kann. Wie bei den anderen Modulen wird auf die Einrichtung verzichtet, weil diese von den zukünftigen Nutzern/Mietern selbst zu stellen ist.

Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 191 vom 24.02.2015 und Beschluss Nr. 573 vom 31.05.2010 wurde das aktualisierte Raumprogramm genehmigt.

Il primo programma planivolumetrico per questo progetto con un costo complessivo di 6.000.000,00 € è stato approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2307 del 27.12.2013.

In corso delle predisposizioni per la progettazione si è manifestato che è possibile predisporre per questo progetto una cifra minore di quanto previsto.
Come anche in altri moduli non viene calcolato l'arredo siccome questo deve essere fornito dai futuri utenti / affittuari.

Con delibera della Giunta Provinciale n. 191 del 24.02.2015 e risoluzione n. 573 del 31.05.2010 è stato approvato il programma planivolumetrico attualizzato.

2.1 Raumbuch – Locali previsti

12 Laborräume	1.084 m²	12 Locali di laboratorio
5 Büro/Laborräume	312 m²	5 Uffici/laboratori
16 Sanitäreinheiten inkl. Duschen	131 m²	16 Unità servizi sanitari incl. docce
2 Technikraum	44 m²	2 Locale tecnico
11 Abstellräume / Lager	142 m²	11 Ripostigli / depositi
1 Putzraum	3 m²	1 Locali pulizie
1 Restaurant mit Küche (68 Plätze)	230 m²	1 Ristorante con cucina (68 posti)
1 Stehbar (32 Plätze)	83 m²	1 Bar (35 posti)
2 Terrassen	382 m²	2 Terrazzi
Gänge/Wegverbindungen/Treppenhäuser	464 m²	Percorsi/vani scala
Nutzfläche Gesamt	**2.875 m²**	**Totale superfice utile**

BLS.
Südtirol · Alto Adige

2.2 Auftraggeber und Planer – Committente e Progettista

BLS
Business Location Südtirol
Dompassage 15
I – 39100 Bozen

Tel: +39 0471 066600
Fax: + 39 0471 062852
PEC: bls@legalmail.it
Email: alber@bls.info
Email: service@bls.info

BLS
Business Location Alto Adige
Passaggio Duomo 15
I – 39100 Bozen

Tel: +39 0471 06600
Fax: + 39 0471 062852
PEC: bls@legalmail.it
Email: alber@bls.info
Email: service@bls.info

2.3 Kostenschätzung / Stima dei costi

A	ARBEITEN - LAVORI	
	Arbeiten im Erd- und Obergeschoss - Lavori al piano terra e primo	
	11.288 m³ x 220,00 €/m³ =	2.500.000,00 €
	Arbeiten im Untergeschoss - Lavori al piano interrato	
	3.556 m³ x 180,00 €/m³ =	650.000,00 €
	Freiflächengestaltung - Sistemazioni esterne	
	500 m² x 100,00 €/m² =	50.000,00 €
	Summe - Totale	**3.200.000,00 €**
B	**Zur Verfügung der Verwaltung - a disposizione dell'amministrazione**	
	Technische Spesen inkl. Mwst und Inarcassa - Spese tecniche IVA e inarcassa inclusi	
	15,0% von / di 3.200.000,00 €	480.000,00 €
	Unvorhergesehenes inklusive Mwst – Imprevisti IVA inclusa	600.000 €
	Summe - Totale	**1.080.000 €**
A+B	GESAMTKOSTEN - SPESA TOTALE	**4.280.000,00 €**

3 Technische Eingriffe, Eigenschaften und Materialien – Interventi, specifiche tecniche e materiali

Im Gebäude werden folgende baulichen Maßnahmen durchgeführt:

Gli interventi previsti sono di seguito specificate:

- Eine Änderung der internen Raumeinteilung bei maximalem Erhalt aller gemäß statischer Bestandsaufnahme noch tragfähigen oder stabilisierbaren Bestandsstrukturen, insbesondre der Außenwände und bestehenden Treppenhäuser.

  Modifica del distributivo interno con la massima conservazione di tutti gli elementi, che secondo il rilievo strutturale sono staticamente ancora conservabili o consolidabili, soprattutto tutte le pareti esterni e scale esistenti.

- Konsolidierung der bestehenden Strukturen und Realisierung eines aussteifenden Tragwerks.

  Consolidamento delle strutture esistenti e attuazione di una struttura di irrigidimento.

- Realisierung einer neuen Raumeinteilung in Anlehnung an die bestehenden Basisstrukturen, Fluchtlinien und architektonischen Raummerkmale des Bestandes.

  Realizzazione di un nuovo distributivo interno in base alle strutture di base esistenti, assi e linee principali e spazi architettonicamente caratterizzanti.

- Realisierung neuer Sanitäreinrichtungen, Beseitigung der architektonischen Hindernisse (LG Nr. 7 vom 21.05.2002) durch Einbau eines zu allen Stockwerken führenden Personenaufzugs und behindertengerechter WCs, Realisierung dreier externen Rampen.

  Realizzazione di nuovi gruppi servizi, abbattimento delle barriere architettoniche (LP n. 7 del 21.05.2002) mediante l'inserimento di n. 1 ascensore a servizio di tutti i piani e wc per portatori di handicap, realizzazione di tre rampe esterne;

- Realisierung einer neuen Treppe als Verbindung der Stockwerke und zur Schaffung eines weiteren Fluchtweges;

  Realizzazione di una nuova scala di collegamento dei piani per creare una ulteriore via di fuga;

- Erneuerung aller Anlagen;

  Rifacimento di tutti gli impianti;

- Erneuerung der Unterböden und Bodenbeläge auf allen Stockwerken;

  Rifacimento sottofondi e pavimentazioni su tutti i piani;

- Erneuerung der Dachdeckung mit Realisierung eines Gründaches und eines neuen Zugangs zum selben an Abstellraum des Südflügels im Obergeschoß;

  Rifacimento della copertura con realizzazione di tetto verde e realizzazione di nuovo accesso alla stessa nel deposito dell'ala Sud nel primo piano;

- Ersatz aller bestehenden Außentüren und –fenster die aktuell nicht mit dem historischen Originalzustand konform sind; Einbaut werden neue Elemente, welche die historische Zeichnung und charakteristischen Merkmale inklusive ursprünglicher Farben wiederherstellen sollen; In den nachfolgenden Projektphasen soll dazu eine Detailbewertung,

  Sostituzione di tutte le porte e le finestre istallati che non sono attualmente corrispondenti allo stato storico originale; Saranno installati nuovi elementi ripristinando il disegno storico e le caratteristiche, tra cui colori originali; In particolare per le finestre, nelle fasi successive del progetto, sarà effettuata una valutazione di dettaglio congiuntamente con l'Ufficio Beni Architettonici e Artistici.

in Abstimmung mit dem Amt für Bau- und Kunstdenkmäler, erfolgen.

– Restaurierung der Außenfassaden, mit Maßnahmen zur Reinigung und Wiederinstandsetzung der vorhandenen Cotto-Verkleidungen, der Verputze und Farbbeschichtungen, Ersetzung der Rollläden in derselben Farbe wie die vorhandenen; alle Eingriffe werden wie jene realisiert, die bereits bei der Wiedergewinnung der Gebäude ex Alumix ausgeführt wurden, welche nun für die Büros der Firma Leitner Ag genutzt werden.

Restauro delle facciate esterne, con interventi di pulizia e ripristino dei rivestimenti in cotto esistenti, degli intonaci e delle pitture, sostituzione degli avvolgibili, di colorazione come gli esistenti; tutti gli interventi saranno realizzati come quelli già eseguiti nell'intervento di recupero delle palazzine ex Alumix ora destinate agli uffici della ditta Leitner spa;

Es ist ein Eingriff zur statischen Sicherung des Gebäudes während und nach den Arbeiten vorgesehen.

Si prevede un intervento di consolidamento statico dell'edificio durante e dopo i lavori.

Die Wärmedämmung des Gebäudes wird im Hinblick auf den Erhalt der Bescheinigung "Klimahaus B" realisiert.

L'isolamento termico dell'edificio verrà realizzato in funzione dell'ottenimento della certificazione "Casa clima B".

Eine neue autonome Anlage zur Heizung und Kühlung der Lokale wird realisiert. Die Heizenergie wird durch einen Fernwärmeanschluss zugeführt. Die Kühlung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmetauschern. Die im Tiefparterre befindlichen Räumlichkeiten wird mit einer Zwangsbelüftungsanlage ausgestattet. Alle Anlagen und die Anschlüsse an die verschiedenen Versorgungsleitungen werden erneuert.

Verrà realizzato un nuovo impianto autonomo per il riscaldamento e raffrescamento dei locali. L'energia termica verrà ottenuta attraverso un collegamento al teleriscaldamento. La climatizzazione estiva sarà realizzata attraverso una pompa di calore acqa-Aria con scambiatori. I locali al piano interrato saranno dotati di impianto per il ricambio forzato dell'aria. Tutti gli impianti e gli allacciamenti alle varie utenze saranno rifatti.

Das Projekt wurde bereits mit den Referenten für den Schutz der Baudenkmäler besprochen und nach deren Anweisungen vervollständigt.

Il progetto è già stato discusso con i referenti per la tutela architettonica e a seguito delle loro indicazioni è stato completato.

Dr. Arch. Josef March – Dr. Ing. Martin Vallazza