



Verlagerung der Betriebsstelle Türlenstraße

Machbarkeitsstudie

Verlagerung der Betriebssteile Türlenstraße auf 4 Standorte

I. Grundstück Quellenstraße, Stuttgart Bad Cannstatt

II. Betriebsstelle Burgholzstraße, Stuttgart Münster

III. Betriebsstelle Gingener-Straße, Stuttgart Wangen

IV. Betriebsstelle Liebknechtstraße, Stuttgart Vaihingen

Bearbeitungsstand 10.09.2013

Inhaltsverzeichnis

Projektbeteiligte

Aufgabenstellung

Flächenherleitung

Zusammenfassung der Ergebnisse

I. Standort Quellenstraße Stuttgart Bad Cannstatt

1. Luftbild, Flurstücke Baugrundstück
2. Bebauungsplan
3. Bebauungsplan - Textteil
4. Bodenrichtwertkarte
5. Ortsbesichtigung
6. Lageplan Bestand 2006
7. Bestandsanalyse Baugrundstück Quellenstraße
8. Flächenüberleitung Quellenstraße
9. Überleitung Flächenbedarf Quellenstraße
10. Stellplatzberechnung
11. Erläuterung – Quellenstraße Variante 1
12. Variante 1 - Übersichtslageplan
13. Variante 1 - Ebene Betriebshof
14. Variante 1 - Ebene Parkdeck / Dachaufsicht
15. Variante 1 - Schnitt
16. Variante 1 - Visualisierung
17. Kostenschätzung Variante 1 – Quellenstraße
18. Erläuterung – Quellenstraße Variante 2
19. Variante 2 - Übersichtslageplan
20. Variante 2 - Flächenlayout
21. Variante 2 - Visualisierung

II. Betriebsstelle Burgholzstraße, Stuttgart Münster

1. Luftbild AWS - Betriebshof Burgholzstraße
2. Bestandsanalyse - Bebauungsplan Burgholzstraße
3. Bestandsanalyse - Altlasten Burgholzstraße
4. Ortsbesichtigung - Burgholzstraße
5. Bestandsanalyse Burgholzstraße
6. Flächenüberleitung Betriebsstelle Burgholzstraße
7. Überleitung Flächenbedarf Burgholzstraße
8. Stellplatzberechnung
9. Betriebsstelle Burgholzstraße - Lageplan Bestand
10. Erläuterung Burgholzstraße
11. Burgholzstraße Lageplan / Grundriss Erdgeschoss
12. Burgholzstraße Lageplan / Grundriss Untergeschoss
13. Burgholzstraße Lageplan / Grundriss Obergeschoss
14. Burgholzstraße Grundriss OG Umbau Sozialräume
15. Burgholzstraße Option Umbau EG - Kantine
16. Kostenschätzung - Betriebsstelle Burgholzstraße

Inhaltsverzeichnis

III. Betriebsstelle Gingener-Straße, Stuttgart Wangen

1. Luftbild Betriebshof Gingener-Straße
2. Gingener-Straße - Abgrenzung Fläche AWS/TBA 1993
3. Ortsbesichtigung - Gingener-Straße
4. Ortsbesichtigung - Gingener-Straße
5. Ortsbesichtigung - Gingener-Straße
6. Bestandsanalyse Gingener-Straße
7. Flächenüberleitung Betriebsstelle Gingener-Straße
8. Überleitung Flächenbedarf Gingener-Straße
9. Stellplatzberechnung Gingener-Straße

10. BS Gingener-Straße - Lageplan Bestand

11. Gingener-Straße – Erläuterung Variante 1
12. Gingener-Straße Lageplan / Variante 1 Komplette Neubebauung
13. Kostenschätzung Variante 1 - Gingener-Straße

14. Gingener-Straße – Erläuterung Variante 2
15. Gingener-Straße Lageplan / Variante 2 Nutzung Grundstück Tiefbauamt

16. Gingener-Straße - Erläuterung Variante 3
17. Gingener-Straße Lageplan Grundriss EG / Variante 3 Umbau Bestand
18. Gingener-Straße Lageplan Grundriss OG / Variante 3 Umbau Bestand
19. Gingener-Straße Variante 3 - Grundriss EG Umbau Betriebsgebäude
20. Gingener-Straße Variante 3 - Grundriss OG Umbau Betriebsgebäude

IV. Betriebsstelle Liebkechtstraße, Stuttgart Vaihingen

1. Luftbild AWS - Betriebshof Liebkechtstraße
2. Flächenüberleitung Betriebsstelle Liebkechtstraße

3. Liebkechtstraße Lageplan
4. Liebkechtstraße Erdgeschoss Betriebsgebäude
5. Liebkechtstraße Obergeschoss Betriebsgebäude
6. Liebkechtstraße Ansichten Betriebsgebäude
7. Liebkechtstraße Schnitt, Ansicht Betriebsgebäude
8. Liebkechtstraße Grundriss, Schnitt Garagengebäude
9. Liebkechtstraße Ansichten Garagengebäude

Impressum



Projektbeteiligte

Stadt Stuttgart

AWS Eigenbetrieb der Stadt Stuttgart

Dipl.-Ing. Barth, Abteilungsleitung

Dipl.-Ing. (FH) Roland Witzigmann, Betriebshofplanung

Dipl.-Ing. Norbert Schmitz-Valckenberg, Betriebshofplanung

OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

Hasenbergstraße 31, 70178 Stuttgart

Objektplanung

Dipl.-Ing. Markus Joas, Architekt

Dipl.-Ing. (FH) Janine Hetzer, Architektin

Marcus Gaukel, Techniker

Aufgabenstellung

1. Aufgabenstellung, Grundlagen des Angebots

Die Abfallwirtschaft der Stadt Stuttgart, AWS, betreibt als Eigenbetrieb der Stadt Stuttgart in innerstädtischer Lage in der Heinrich-Baumann-Straße entlang der Bundesstraße 14 die Zentrale mit den Funktionsbereichen:

- Verwaltung
- Werkstattbereiche
- Verkehrsorientierung
- Fahrbetrieb und Disposition
- Betriebsstelle Mitte für Straßenreinigung und Winterdienst



Die Zentrale der Heinrich-Baumann-Straße 4 (Flurstück 1288/4) weist eine Grundstücksfläche von ca. 25.700 m² auf.

Eine weitere innerstädtische Betriebsstelle der AWS befindet sich in Stuttgart Nord in der Türlenstraße. Diese befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 8981/1 dessen Gesamtgrundstücksfläche ca. 10.175 m² beträgt. Davon werden ca. 9.320 m² von der AWS genutzt.

Auf den verbleibenden ca. 855 m² befinden sich zwei von der SWSG errichtete Wohnhäuser.

Auf Grund der voraussichtlich anstehenden Neuarrondierung der Flächen der bisherigen Betriebsstelle in der Türlenstraße und den Schäden am Betriebsgebäude, die aufwändige Sanierungsmaßnahmen erfordern würden, soll die Möglichkeit der Verlagerung der Betriebsstelle auf verschiedene Standorte :

- auf ein Grundstück in der Quellenstraße in Stuttgart Bad Cannstatt
 - in die Betriebsstätte Burgholzstraße
 - in die Betriebsstätte Gingener-Straße
 - in die Betriebsstelle Liebknechtstraße
- untersucht werden.

Betriebshof Quellenstraße

Für das Grundstück in der Quellenstraße mit einer Grundstücksfläche von ca. 6266 m² wurde die Aufnahmekapazität in einer vorhergehenden Machbarkeitsstudie untersucht. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Müll- und Wertstoffsammlung aus der Betriebsstelle Türlenstraße und Teile der dezentralisierten Auftragsabfuhr in der Quellenstraße untergebracht werden können.

Betriebshof Burgholzstraße

Die Verlagerung des überwiegenden Teils der Auftragsabfuhr (36 %) aus der Betriebsstelle Türlenstraße soll in die Betriebsstelle Burgholzstraße erfolgen.

Ebenso der Mehrbedarf an Fahrzeugen und Personal infolge der gesetzlichen Änderungen ab 2015.

Es ist vorgesehen die LKW's in einem neuen 2-geschossigen Garagengebäude im Osten und auf überdachten Stellflächen im Südwesten unterzubringen. Die Flächen der in Planung befindlichen neuen Siloanlagen sind bei der Verlagerung der Betriebsteile zu berücksichtigen.

Das in einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Bürogebäude soll der Planung zu Grunde gelegt werden und im Zusammenhang mit dem Umbau der Sanitäranlagen und den zusätzlich zu erwartenden Mitarbeiterzahlen erneut untersucht und konzeptioniert werden.

Die Mitarbeiter und Fahrzeugzahlen der AWS Entwicklung und Dezentralisierung für die bestehende Betriebsstelle Burgholzstraße sind in die Betrachtung aufzunehmen.

Betriebshof Gingener-Straße

Die Betriebsstelle Gingener-Straße wurde bislang von der Abteilung AWS-6 Straßenbaureinigung mit Winterdienst und öffentlichen Toilettenanlagen genutzt.

Bedingt durch die Platzverhältnisse an der Quellenstraße, den Mehrbedarf an Fahrzeugen, die den gesetzlichen Änderungen ab 2015 geschuldet sind sowie der Dezentralisierung der Auftragsabfuhr ist – insbesondere zur Entlastung der Betriebsstelle Liebknechtstraße – dieser Standort in die Überlegungen einzubeziehen.

Betriebshof Liebknechtstraße

Die im Januar 2005 fertig gestellte Betriebsstelle als Ersatz für die Betriebsstelle Heigelinstraße stößt bereits heute an die Grenzen ihrer Kapazität. Eine weitere Aufnahme von Personal und/oder Fahrzeugen infolge der o.g. Aufgabenänderung kann nur über die Betriebsstelle Gingener-Straße und/oder einem Alternativstandort im Filderbereich abgefangen werden.

Aufgabenstellung

2. Grundlagen

Dieser MBS liegen im Einzelnen zugrunde:

- MBS Quellenstraße vom November 2012
- MBS Verlagerung BS Türlenstraße in die Burgholz- u. Gingener-Straße vom Juli 2011
- Besprechung bei der AWS am 28.12.2012 mit Herrn Witzigmann und Herrn Schmitz - Valckenberg
- Übergebene Unterlagen: Maßnahmen Zukunft AWS, Anlage 1
- Übergebene und abgestimmte Zahlen der aktualisierten Endplanung AWS mit Stand 28.08.2013

3. Leistungen des Auftraggebers

Die zur Erbringung der Leistung erforderlichen Unterlagen werden vom Auftraggeber rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Unterlagen:

- Zuarbeit Mitarbeiterzahlen Bestand und Entwicklung AWS, betriebliche Leistungsdaten Fahrzeugbestand

Eventuell anfallende amtliche Gebühren, die zur Erbringung der Leistung erforderlich sind, werden vom Auftraggeber übernommen.

4. Leistungen des Auftragnehmers

Folgende Leistungen sollen im Rahmen der Machbarkeitsstudie erbracht werden :

- Analyse und Integration des Raumprogramms (Verwendung Raumprogramm aus vorangegangenen o.g. Studien Verlagerung Türlenstraße)
- Tabellarische Aufstellung Flächenbedarf
- Zuordnung Mitarbeiter und Fahrzeugbestand zu den einzelnen Betriebsstellen
- Abstimmung und Einbeziehung der an der Planung Beteiligten (AWS)
- Ausarbeitung Planungsvariante zu den einzelnen Standorten mit Kurzbewertung
- Zeichnerische Darstellung in Form eines Gesamtplans mit Flächenlayouts in Grundriss und Schnitt, Maßstab ca. 1:500 bis 1:200
- Kostenschätzung
- Erläuterungsbericht
- Dokumentation in Form von Planungsmappen, spiralgebunden mit Heftstreifen (3 x Papier, 1 x pdf-Datei, 1 x PowerPoint-Datei)



Flächenherleitung

Bestand					
	Bestand Türlen	Bestand Burgholzstraße	Bestand Gingener Straße	Bestand Liebknecht Straße	Bestand gesamt
Führungspersonal	13	7	2	5	27
Fahrer & Lader	138	84	27	54	303
ASF	28	23	4	17	72
ASR / ARK	12	-	-	-	12
LKW < 7,5 t	7	2	3	2	14
PKW	2	1	6	1	10
LKW Anhänger	8	-	1	-	9
U-Mobil	1	-	-	-	1
Angaben AWS Herr Witzigmann vom 28.08.2013					
Zielplanung					
	Zielplanung Quellenstraße	Zielplanung Burgholzstraße	Zielplanung Gingener Straße	Zielplanung Liebknecht Straße	Zielplanung gesamt
Führungspersonal	10	14	5	5	34
Fahrer & Lader	125	145	67	54	391
ASF	28	31	18	17	94
ASR / ARK	-	8	4	-	12
LKW < 7,5 t	2	7	9	2	20
PKW	2	2	6	1	11
LKW Anhänger	1	4	5	-	10
U-Mobil	-	-	2	-	2
Angaben AWS Herr Witzigmann vom 28.08.2013					
FaLa	Fahrer & Lader		ASF	Abfallsammelfahrzeug	
FüPe	Führungspersonal		WiDi	Winterdienst	
			ARK	Abrollkipper	
			ASK	Absetzkipper	
			U-Mobil	Umweltmobil	

Zusammenfassung der Ergebnisse

In der vorliegenden Studie wurde die Verlagerung des Standortes Türlenstraße mit den Betriebszweigen Müll- und Wertstoffsammlung und Auftragsabfuhr (Sperrmüllsammmlung, Problemstoffsammlung und Containerdienst) in einen neuen Standort in der Quellenstraße und in die bestehenden Standorte Burgholzstraße, Gingener Straße und Liebkechtstraße untersucht.

Zusätzlich wurde bei der Untersuchung die zukünftige betriebliche Zielplanung der AWS (Mitarbeiter, Fahrzeuge, etc.) berücksichtigt.

Die Umsetzung aller Maßnahmen ist bis Ende 2018 / 2020 geplant.

Für die einzelnen Standorte wurden Konzepte in Varianten entwickelt, die kapazitätsbezogen, funktional und baurechtlich an den Standorten umsetzbar sind.

Im folgenden sind die nachgewiesenen Aufnahmekapazitäten der einzelnen Standorte zusammengefasst dargestellt:

I. Standort Quellenstraße

- 5 Büros für 10 Führungsmitarbeiter
- Sanitärräume für ca. 125 - 150 Mitarbeiter
- 31 LKW Stellplätze
- 4 PKW Stellplätze im Garagen
- 26 +10 baurechtlich notwendige PKW Stellplätze auf dem Parkdeck und im Freibereich

II. Betriebsstelle Burgholzstraße

- 8 Büros für 16 Führungsmitarbeiter
- Sanitärräume für 145 - 150 Mitarbeiter
- 49 LKW Stellplätze in Garagen + ca. 4 überdachte LKW Stellplätze
- 2 PKW Stellplätze in Garagen
- 39 notwendige PKW Stellplätze im Freibereich

III. Betriebsstelle Gingener Straße

- 3 Büros für 6 Führungsmitarbeiter
- Sanitärräume für ca. 70 Mitarbeiter
- 37 LKW Stellplätze in Garagen + 2 Stellplätze im Freien
- 6 PKW Stellplätze in Garagen
- 12 baurechtlich notwendige PKW Stellplätze im Freibereich

IV. Betriebsstelle Liebkechtstraße

Die Betriebsstelle ist im Bestand bis an Ihre Kapazitätsgrenze belegt. Die Aufnahme von weiteren Betriebsteilen wird ausgeschlossen.

- 3 Büros für 5 Führungsmitarbeiter
- Sanitärräume für ca. 54 Mitarbeiter
- 19 LKW Stellplätze
- 1 PKW Stellplatz in Garage
- 8 baurechtlich notwendige PKW Stellplätze im Freibereich

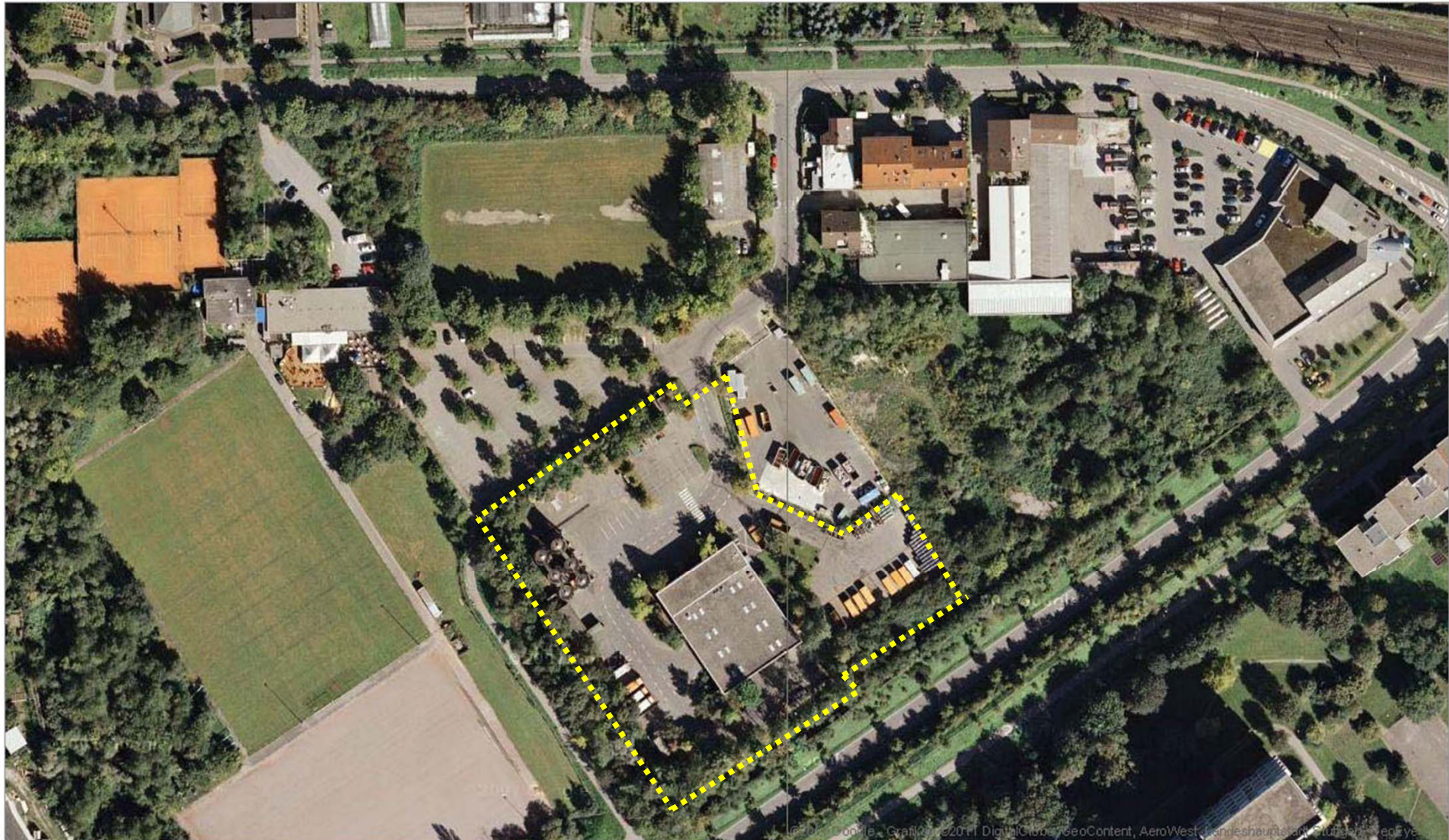
Als Ergebnis ist festzustellen, dass die betrieblichen Ressourcen der AWS Zielplanung hinsichtlich den benötigten Mitarbeitern und der Fahrzeugflotte an den untersuchten Standorten realisiert werden können.

Die Voraussetzungen für einen zuverlässigen, reibungslosen und kundenorientierten Betriebsablauf der AWS werden durch die dargestellten Maßnahmen dauerhaft gesichert.



II. Betriebsstelle Burgholzstraße, Stuttgart Münster

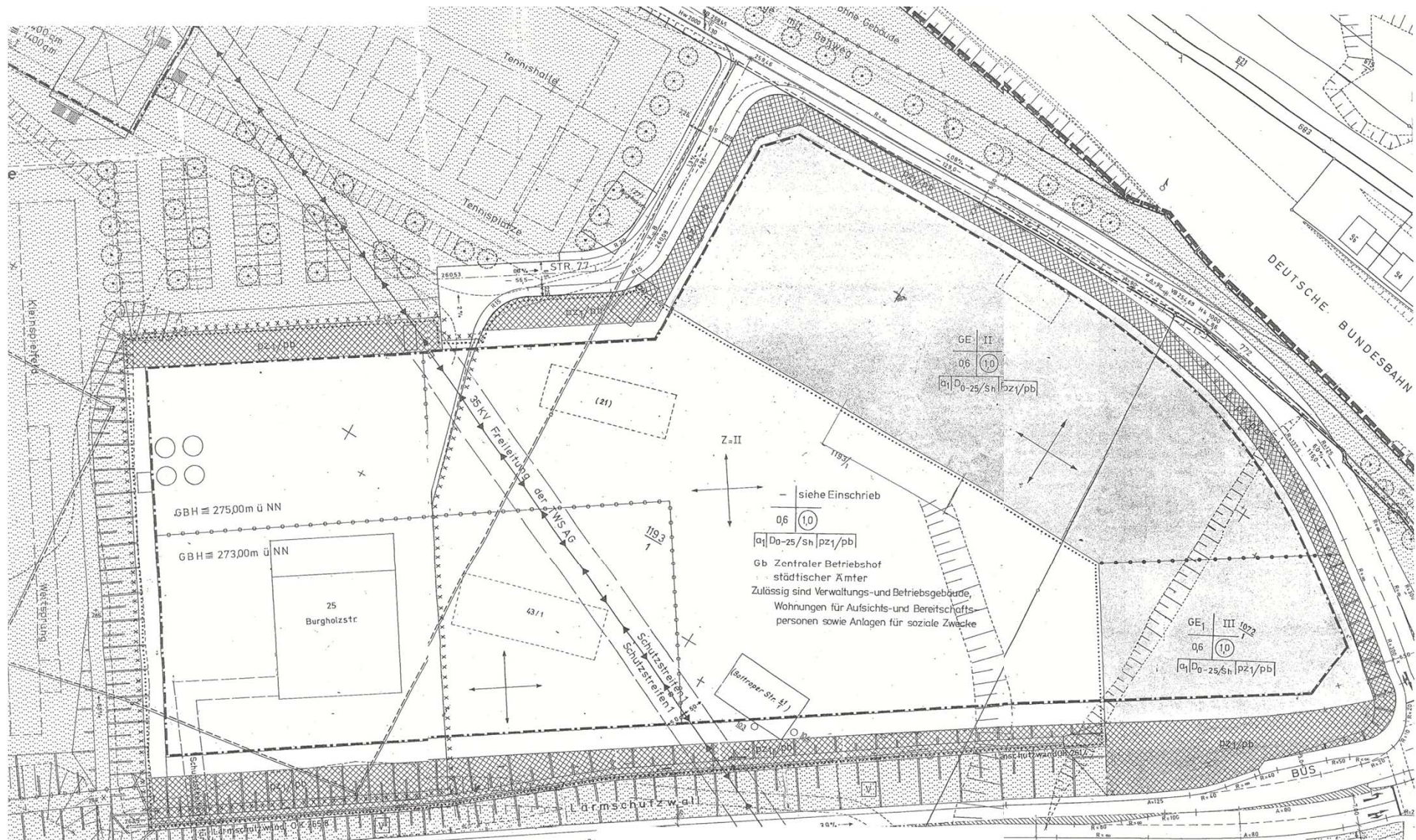
Luftbild AWS - Betriebshof Burgholzstraße



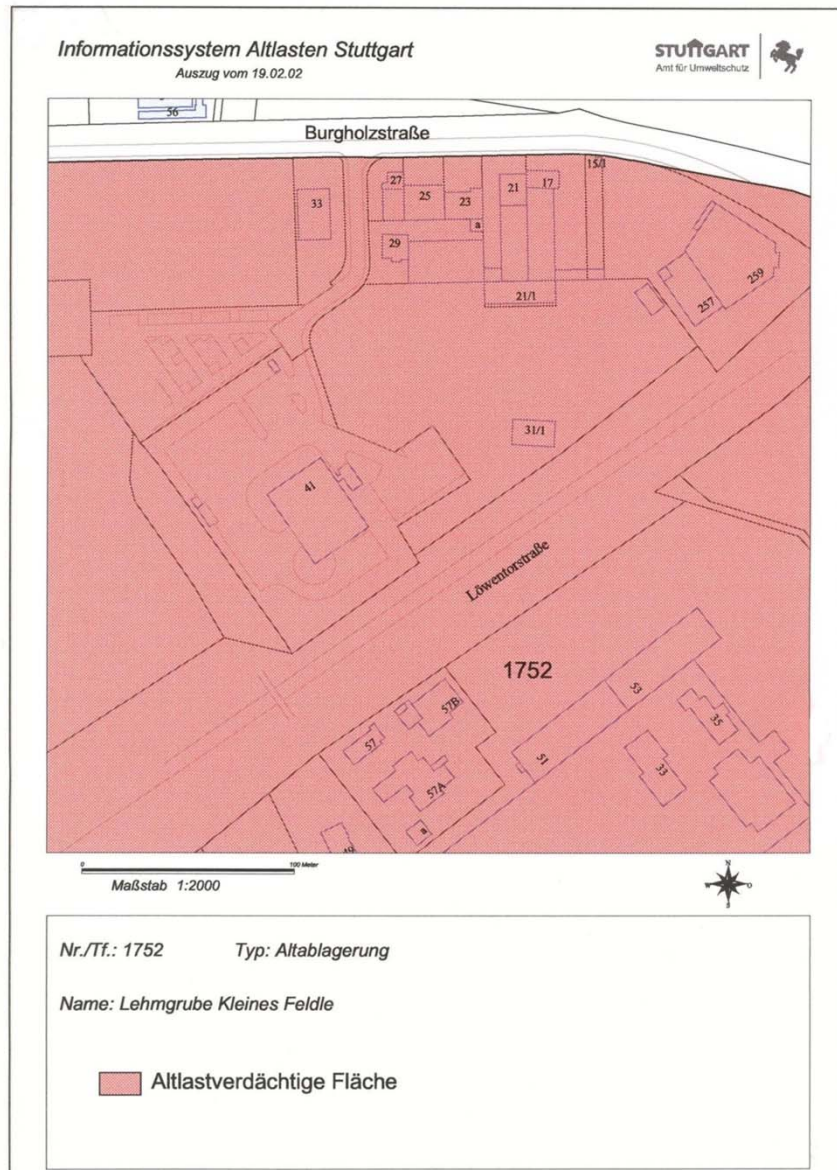
Luftbild AWS - Betriebshof Burgholzstraße



Bestandsanalyse - Bebauungsplan Burgholzstraße



Bestandsanalyse - Altlasten Burgholzstraße



Informationssystem Altlasten

Stammdaten, Auszug vom 19. Februar 2002 11:45:15

Kontaminationsverdächtige Fläche

Nummer	Teilfläche	Typ	Bezeichnung
1752		Altablagerung	Lehmgrube Kleines Feldle

Feststellungsdatum	Erfassungsdatum	KIWI-Objekt	KIWI-Objektart	Größe m²
01.06.97	27.08.99	583	000141	292.456,77 m²

Standort/Lage	PLZ	Ort	Straße	Nr.	Erw. Stadtbezirk	Gemarkung	R/H-Werte
		Stuttgart	Burgholzstraße		Bad Cannstatt	1.463	3.515.380,40 5.409.123,92

Kontaminationsrelevante Nutzung	Art	Branche	Firma	N.beginn	N.ende
Altablagerung		Grubenauf-/verfüllung, Tongrube	Höfersche Ziegelei	01.01.14	01.01.75
Altablagerung				01.01.35	31.12.80
Altablagerung			Süddeutsche Zucker AG	01.01.55	01.01.71

Realnutzung	Art	Wo	Datum	Bemerkung
Freizeit/Erholung/Fremdenverkehr		auf der Fläche	15.12.94	Sportanlagen
Mischgebiet		im Umfeld	15.12.94	
allgemeines Wohngebiet		auf der Fläche	09.06.95	Joh.-Gutenberg-Gewerbe-Schule
allgemeines Wohngebiet		im Umfeld	09.06.95	Joh.-Gutenberg-Gewerbe-Schule

Stoffe
Abfälle mineralischen Ursprungs
Erdaushub/Straßenabruch/Bauschutt
Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe

Bewertung	Datum	durch	Schutzgut	R0	R3	R4	BN Status	Handlungsbedarf
	01.06.97	Bewertungskommis	Grundwasser	0,00	0,00	0,00	0 erreicht	E0-1 Histor. Erkundung

Prioritäten	LHS-Bewertung	Datum	Person	UVB-Bewertung	Datum	Person
dringend		21.01.02	Gg			

Kontrollstellen	Art	Art Nr.	Nummer	Bohrarchiv Nr.	Funktion	Position	GW-Fließrichtung
-----------------	-----	---------	--------	----------------	----------	----------	------------------

Projekt/Gutachten	Proj.-Nr	Projektname	Projektart	Gutachter/Titel	Datum
	2.481		Historische Erkundung	Boden und Grundwassertechnologie GmbH Historische Erkundung der Altablagerungen Betriebshof Burgholzstraße und Hallsch	08.12.92
	2.480		Sanierung	UW Umweltwirtschaft - Wasser, Boden, Lu Betriebshof des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung (AfAS), Burgholz	16.10.98

Ortsbesichtigung - Burgholzstraße



Ansicht Sozial-, Bürogebäude



Ansicht Sozial-, Bürogebäude



Ansicht Sozial-, Bürogebäude



Sozial-, Bürogebäude - Kantine



Sozial-, Bürogebäude - Treppenhaus



Sozial-, Bürogebäude - Waschraum



Sozial-, Bürogebäude - Waschraum



Sozial-, Bürogebäude - Umkleide



Grundstück NW - LKW Stellplätze



Grundstück S - Soleerzeugung



Grundstück W - Salzsilos



Grundstück W - Salzsilos

Ortsbesichtigung - Burgholzstraße



Flurfenster in LKW Garage Erdgeschoss-Niveau



Zufahrt LKW Garage Erdgeschoss-Niveau



LKW Garage Erdgeschoss-Niveau



LKW Garage Erdgeschoss-Niveau



Zufahrtsstraße zu LKW Garage Untergeschoss Süd



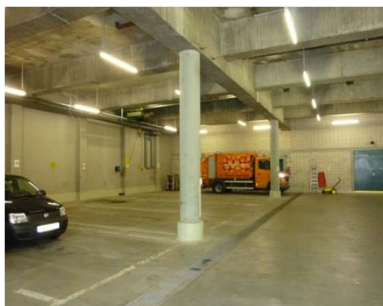
Zufahrt LKW Garage Untergeschoss-Niveau



LKW Garage Untergeschoss Gebäudegrenze, Abstellplatz Abfallbehälter SO



LKW Garage Untergeschoss-Niveau



LKW Garage Untergeschoss-Niveau



LKW Garage Untergeschoss-Niveau, Behälterwaschplatz



LKW Garage Untergeschoss-Niveau



Grundstück Ost

Bestandsanalyse Burgholzstraße

Nutzung Allgemein

Die Betriebsstelle umfasst eine Fläche von ca. 9.600 m², beschäftigt 102 Mitarbeiter und hat einen Fahrzeugbestand von 22 Müllwagen, 1 Transporter, 1 PKW, 1 7,49t LKW und 2 Abroll- bzw. Absetzkipper.

In der Betriebsstelle Burgholzstraße 41 ist die Müll- und Wertstoffsammlung für die Stadtbezirke Bad Cannstatt, Burgholzhof, Freiberg, Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen, Münster, Neugereut, Neuwirtshaus, Rot, Sommerrain, Stammheim, Steinhaldenfeld, Zazenhausen und Zuffenhausen untergebracht.

Baurecht - Planungsrecht Burgholzstraße

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Burgholzstraße Straße B“, rechtskräftig gültig seit dem 25.01.1978.

Die Art des Baugebietes ist auf der Grundlage des BauG und der Bau NVO als „Gb“-Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen § 9 (1) 5 BauG.

Die wichtigsten Festlegungen aus dem Bebauungsplan für die Burgholzstraße lauten :

Gb Als mögliche Bebauungen werden im Plan selbst Zentraler Betriebshof städtischer Ämter genannt.

Zulässig sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für soziale Zwecke

GBH (Gebäudehöhe) <= 275,00 m ü.NN und <= 273,00 m ü. NN

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,6, max. 60 % Überbauung Grundstücksfläche

GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 Gesamtheit aller Geschossflächen max. 100% der Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan noch aufgeführte 35 kV Freileitung ist nicht mehr existent.

Grundstück

Seit der Zusammenlegung der Betriebsstellen Feuerbach, Wangen und Cannstatt im Jahr 2000 entsorgt die Betriebsstelle AWS-5.3 ca. 260.000 Einwohner der Landeshauptstadt. Die Außenflächen gesamt 11.076m² werden zum großen Teil für Lager- und Stellflächen genutzt und dringend in diesem Umfang benötigt.

- Umschlagplatz für LoToS-Container 1000 m²
- Behälterlager 2000 m²
- Kehrriechmulden 240 m², Baujahr 1998
- Waschplatz 80 m², Baujahr 1998, mit Abscheidertechnik (Absetzschacht, Koaleszenzabscheider und Kontrollschacht) / Der Waschplatz besteht aus einer betonierten Belagsfläche und verfügt über eine separate Entwässerung. Der Wasseranschluss selbst ist einem frostgeschützten Nebengebäude einschließlich der Reinigungsschläuche und notwendigem Zubehör untergebracht.
- Parkplätze 450 m²
- Rangier- und Verkehrsfläche 2500 m²
- Grünfläche 3250 m²

Erschließung

Die Erschließung des Betriebshofes erfolgt von Norden von der Löwentorstraße aus über über eine Stichstraße zur Burgholzstraße.

Die Straßenbreite der Burgholzstraße beträgt etwa 6,15 m auf und ist die meiste Zeit über zumindest einseitig beparkt.

Dies kann die Zufahrtsmöglichkeit für größere Nutzfahrzeuge etwas einschränken (hier insbesondere Lotus – Transporte).

Ein dadurch bedingter betrieblicher Nachteil wurde jedoch bis jetzt nicht festgestellt.

Gebäudebestand Allgemein

Die baulichen Anlagen aus den Jahren 1977 bis 2000 befinden sich in einem guten Zustand.

Bau 1, Baujahr 1977, Betriebsgebäude und Verwaltung

- 40x30 m
- Sozialbereich mit Umkleiden, Wasch- und Sanitärräumen für 100 Mitarbeiter in 2 Untergeschossen
- Kantine (160 m²) im Erdgeschoss
- Büroflächen (163 m²) im Obergeschoss
- Garagenfläche 2-geschossig mit getrennten Zufahrten auf Erdgeschoss- und Untergeschossniveau mit 26 LKW Stellplätzen. Im Untergeschoss ist die Behälterwaschanlage untergebracht.

Das Gebäude wurde in Stahlbetonfertiggbauweise mit Flachdach errichtet und ist mit einer Kassettenprofil-fassade mit Trapezblechdeckschale ausgerüstet.

Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt.

Bau 2 Trafogebäude, Baujahr 1977, funktionsfähig - 3x6 m; 18 m²

Bau 3 Gebäude für Sekundärförderanlage, Baujahr 1977, 2010 Anlage instandgesetzt - 3,5 x 4,5 m; 16 m²

1 Lagercontainer, da die Lagerkapazitäten im Haus nicht ausreichen.

6 Salzsilos / Rundsilos aus Holz; 280 m², Baujahr 1977-1979

1 Soletank, Mischanlage; Baujahr 1988 Länge 7,66m D=3m

1 Salz- Rückförderanlage

4 Kehrriechmulden

1 Container Umladestation

Bestandsanalyse Burgholzstraße

Altlasten

Die gesamte Grundstücksfläche der Betriebsstelle Burgholzstraße ist im Altlastenkataster der Stadt Stuttgart als belastet ausgewiesen.

Auf dem Gelände werden alte Brandschuttauuffüllungen vermutet.

Diese Altablagerungen stammen aus der Auffüllung einer alten Anfang des Jahrhunderts bestehenden Lehmgrube der „Höfer’schen Ziegelei“ „Kleines Feldle“.

Diese Lehmgrube wurde im Zuge der flächendeckenden historischen Erkundung der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 1995 unter der Nummer 1752 in das Informationssystem Altlasten der Stadt Stuttgart aufgenommen.

Die Auffüllung dieser Grube fand im Zeitraum zwischen 1914 bis 1975 und besteht im wesentlichen aus

- Abfällen mineralischen Ursprung
- Erdaushub/ Straßenaufbruchmaterialien und Bauschutt
- Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe

Im Rahmen einer Baumaßnahme auf dem bestehenden Betriebshof im Jahre 1998 wurde bereits für die Baugrube auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme festgestellt, dass die Auffüllungen in diesem Bereich bis in etwa 3,5 m reichen.

Die Erkundung der Baugrundverhältnisse am Objekt hinsichtlich Altlasten, Kontamination, Ermittlung der Gründungssohle und Bodenpressung ist eine wesentliche Voraussetzung für eine genaue Ermittlung der entsprechenden hierfür zu berücksichtigenden Kostenaufwendungen.



Flächenüberleitung Betriebsstelle Burgholzstraße

Bestand Burgholzstraße plus Entwicklung AWS, Dezentralisierung Auftragsabfuhr & Verlagerung Betriebsteile Türlenstraße

Verlagerung von Betriebsteilen der Türlenstraße / Entwicklung AWS / Dezentralisierung Auftragsabfuhr

	Bestand	Zielplanung
Führungspersonal	7	14
Fahrer & Lader	84	145
ASF	23	31
ASR / ARK	-	8
LKW < 7,5 t	2	7
PKW	1	2
LKW Anhänger	-	4
U-Mobil	-	-

Angaben AWS Herr Witzigmann vom 28.08.2013

FaLa	Fahrer & Lader
FüPe	Führungspersonal
ASF	Abfallsammelfahrzeug
WiDi	Winterdienst
ARK	Abrollkipper
ASK	Absetzkipper
U-Mobil	Umw eltmobil

Überleitung Flächenbedarf Burgholzstraße

Überleitung Flächenbedarf									
WC Fahrer & Lader			Bestand	Bestand gesamt 90 MA		Notwendig gesamt 150 MA		*1) Toilettenräume Berechnung nach VDI 6000 Blatt 2	
UG2 WC Herren	WC	3	Herren 90 MA		Herren 101-150 MA				
	UR	4							
	WB	2							
	AB	1	WC	8	Herren - WC	6			
UG2 Umkleiden	WC	1	UR	8	Herren - UR	7			
	WB	1	WB	6	Herren - WB	4			
	AB	1	AB	2	Herren - AB	2			
UG1 WC Herren	WC	3			Damen 11-20 MA				
	UR	4							
	WB	2							
	AB	1	Damen - WC	2					
UG1 Umkleiden	WC	1			Damen - WB	1			
	WB	1							
Waschen			Bestand	Bestand gesamt 90 MA		Notwendig gesamt 150 MA		*2) Waschräume Anzahl Sanitärobjekte stark schmutzende Tätigkeit nach VDI 6000 Blatt 2	
			Herren 90 MA		Herren 101-150 MA				
UG2 Umkleide H	WB	10	WB	20	H - WB	16			
	DU	8	DU	16	H - DU	16			
UG1 Umkleide H	WB	10			H - FußWP	3			
	DU	8							
					Damen 11-20 MA				
					D - WB	2			
					D - DU	3			
					D - FußWP	1			
Umkleiden			Bestand gesamt 90 MA		Notwendig gesamt 150 MA				
UG2 Umkleide H	Spinde	45	gesamt 90		Herren 101-150 MA				
UG1 Umkleide H	Spinde	45			Spinde 150				
					Damen 11-20 MA				
					Spinde 10				
Kleidertrocknung		Bestand	Bestand gesamt 90 MA		Notwendig gesamt 150 MA				
Bestand ca. 0,5 m² pro Person									
UG2	m²	21,5	45 Plätze		150 Plätze 75 m²				
UG1	m²	21,5	45 Plätze						
Bestand ca. 0,25 m² pro Person									
Vorrat Kleider					150 MA				
UG1	m²	22			38 m²				
Umkleiden Bestand 90 Personen Kapazität + Umkleiden Verlagerung 150 Personen Kapazität									



Überleitung Flächenbedarf Burgholzstraße

Büros		Bestand	Notwendig gesamt 14 FüPe	
Büro 1 - 2 P.	m²	21,8	7 Büros für je 2 Personen	
Büro 2 - 2 P.	m²	22,19		
Büro 3 - Saniraum	m²	22,19		
Büro 4 - 2 P.	m²	22,19		
Büro 5 - 2 P.	m²	22,19		
Büro 6 - Aufenthalt	m²	37,55		
Pausenraum	m²	7,9		
WC Büro		Bestand	Notwendig gesamt 14 FüPe	
OG WC Herren	WC	1	H - WC	1
	UR	1	H - UR	1
	WB	1	H - WB	1
WC Damen	WC	1	D - WC	1
	WB	1	D - WB	1
	AB	1	D - AB	1

Kantine		Bestand			
Vorrat	m²	22			
Küche	m²	36,53			
Gastraum	m²	136,65			
EG WC Herren	WC	3			
Kantine	UR	4			
	WB	2			
	AB	1			
Grundflächenberechnung Bestand mit einem Platzwechsel von 1,5 mal / Selbstbedienung					
Küche keine eigene Produktion, Fremdanlieferung.					
Gastraum Plätze	80 Plätze	127,5 m²		1,59 m²/Platz	
Küche	104 Gedecke	36,5 m²		0,35 m² je Gedeck	
Lageraum	22 m²	Zuschlag zu Küche		60 % Zuschlag	
Dies entspricht einer Essensbereitstellung für ca. 63 % der zukünftigen Belegschaft von 164 Per.					
Grundflächenberechnung bei Beibehaltung Bestand nach Verlagerung mit einem Platzwechsel von 2 mal / Selbstbedienung / Küche keine eigene Produktion, Fremdanlieferung.					
Gastraum Plätze	80 Plätze	127,5 m²		1,59 m²/Platz	
Küche	160 Gedecke	36,5 m²		0,23 m² je Gedeck	
Lageraum	22 m²	Zuschlag zu Küche		60 %	
Dies entspricht einer Essensbereitstellung für ca. 95 % der zukünftigen Belegschaft von 164 Per.					
Grundflächenberechnung Optimal mit 2 maligem Platzwechsel für 164 MA / Selbstbedienung					
Küche keine eigene Produktion, Fremdanlieferung.					
Gastraum Plätze	82 Plätze	1,5 m²		123,00 m²	
Küche 0,3-0,6	164 Gedecke	0,3 m² je Gedeck		49,20 m²	
Lageraum 25-80%	49,2 m²	25 % Zuschlag		12,30 m²	

Fahrzeughalle		Bestand	Bestand gesamt	Notwendig gesamt	Neubau
EG	LKW	16			
UG1	LKW	9	25	50	25
	PKW	2	2	2	0

Stellplatzberechnung - Burgholzstraße

Betriebsstelle Burgholzstraße			Berechnung erforderliche Stellplätze							
			Bestand + Umverlagerung							
			Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	Umfang	Berechnungsgrundlage	Mindestzahl Stellplätze	davon LKW-Stp.	davon PKW-Stp.	Bemerkungen
			Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen							
1	2.1		Büro- und Verwaltungsräume allg.	1 Stpl. Je 30-40 m² Büronutzfläche	136,5 m²	35,0 m²	4	0	4	
2			Gewerbliche Anlagen							
3	9.1		Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. Je 50-70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	0,0 MA	3,0 MA	0	0	0	
4	9.3		Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. Je 120 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	150,0 MA	3,0 MA	50	0	50	
5	9.4		KFZ - Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- und Reparaturständen	6 Stpl. Je Wartungs- oder Reparaturstand	0	1,5-3 Stp. je Reparaturstand (Ansatz reduziert, da keine öfftl. Werkstatt)			0	
6										
7										
8										
9			Gesamt Zeile 1 bis 5				54	0	54	
10										
11			Berücksichtigung ÖPNV							
12			Stellplätze aus Zeile 1-5				54			
13			Punktezahl 10-11 Punkte			40%	22	0	22	
14										
15			Erforderliche Stellplätze							
16			Zeile 6-16 zzgl. Zeile 18-20				22	0	22	
17										
18			zzgl. betriebliche Fahrzeuge							
19			Dienstfahrzeuge				55	50	5	
20			Besucherstellplätze				2	0	2	
21										
22			Gesamtsumme				79	50	29	

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit Taktfolge Werktags 6-19h	Attraktivität	
1	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in R=> 500m - max. 600m	mehr als 1 Bus - oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	Bus überwiegend auf eigener Busspur	
2	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in R=> 300m - max. 500m	mehr als 2 Bus - oder Bahnlinie	Takt max. 10 min	Straßenbahn, Stadtbahn	Haltestelle Bottroper Straße Bus 56 400m Elbestr. U14 10 Min Takt
3	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in R= max. 300m	mehr als 3 Bus - oder Bahnlinie	Takt max. 5 min	Schienenschneellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper	U-Bahn Elbestr. U1/U2/U13/U14 Bus 55 + 56 Mahlestr. Bus 56 Bottroper Str.

Punktezahl	Anteil %Zahl bezogen auf Summe A
< 4 Punkte	100%
4-6 Punkte	80%
7-9 Punkte	60%
10-11 Punkte	40%
12 Punkte	30%

In Garagen Bestand 25 LKW Stellplätze + 2 PKW Stellplätze
In Garagen Neubau / Überdachung 25 LKW Stellplätze + 3 PKW Stpl
>>> Dienstfahrzeuge sind komplett in Garagen untergebracht
>>> auf Gelände 24 Stellplätze notwendig
>>> in Lageplan 39 Stellplätze ausgewiesen

This technical site plan illustrates the layout of a salt storage and processing facility. The central feature is a large yellow rectangular building, likely the main storage or processing hall, with a north arrow pointing towards the upper right. Surrounding this central building are various functional areas:

- Top Left:** A cluster of yellow circles represents salt silos (SALZSILOS 6x100 m³). Adjacent to them are storage areas for salt (SALZLAGER) and a secondary transport facility (SEKONDÄR-FÖRDERANLAGE).
- Top Center:** A parking area (STELLPLÄTZE) and a truck storage area (STELLPLÄTZE LKW) are located near a road with a 1.07% gradient.
- Bottom Left:** A truck storage area (STELLPLÄTZE LKW) and a container storage area (BEHÄLTER LAGERPLATZ) are situated near a road with a 1.97% gradient.
- Bottom Center:** A large yellow rectangular area is labeled "ZUFUHR GARAGE EG" (Access Garage EG) and "ZUFUHR GARAGE UG" (Access Garage UG).
- Right Side:** A large yellow rectangular area is labeled "BEHÄLTER LAGERPLATZ" (Container Storage Area) and "STELLPLÄTZE LKW" (Truck Storage Area).

The plan also shows various infrastructure elements, including roads with gradients (e.g., 1.07%, 1.97%, 1.88%, 3.61%, 4.16%), drainage systems (e.g., DN 250 B, DN 400 S2), and utility lines (e.g., E-VERT., TRAFU). The site is bounded by a road on the left (0043) and a road on the right (0021). The overall layout is organized to facilitate the efficient storage and transport of salt.

Burgholzstraße Erläuterung

Das Grundstück wird im Süd-Osten um 625 m² aus dem Flurstück 627/10 erweitert. Mit dem bisherigen Grenzverlauf ist diese Fläche nicht nutzbar und kann bei Verlegung der Grenze um ca. 40 m nach Ost optimal für das Gelände der AWS genutzt werden. Laut Rücksprache kann die Fläche für die AWS zur Verfügung gestellt werden.

Ziel der Planung ist es, in die bisher genutzten Freiflächen in einem möglichst geringen Umfang einzugreifen. Die Westliche Grundstücksfläche wird nicht in Betracht gezogen, die Nutzung als Stellplätze, Kehrriechmulden und Silolager wird komplett erhalten.

Einen weiteren Schwerpunkt legen wir darauf die Funktionsbereiche des Betriebsgebäudes klar zu strukturieren.

Auf das Gelände kommen 55 Fahrer/Lader und 7 Verwaltungsangestellte hinzu. Nach Überprüfung der Objektanzahl Sanitär und Betrachtung des Bestandes schlagen wir vor, die Umkleiden in den Untergeschossen zu erhalten und für die zusätzlichen Fahrer einen neuen Umkleidebereich durch Umbau des Büroobergeschosses zu erstellen.

Um eine einladende Atmosphäre zu schaffen, werden die Oberflächen der Kantine saniert und neu möbliert. Der Gastraum bietet 80 Plätze auf 127 m². Mit einer Fläche von 1,59 m² je Platz entspricht dies einem durchschnittlichen Platzbedarf.

Wir gehen davon aus, dass in der Küche keine eigene Produktion stattfindet, sondern weiterhin die Essensversorgung über Fremdanlieferung erfolgt.

Für 164 zukünftige Essen stehen bei 2-fachem Platzwechsel pro Tag unter Beibehaltung der Küche 0,23 m² / pro Gedeck zur Verfügung, dies ist ein eher unterdurchschnittlicher Platzbedarf für Küchenflächen. Sollte aber für eine Fremdanlieferung ausreichend sein und kann im weiteren Planungsverlauf mit den Nutzern noch detaillierter hinterfragt werden.

Geht man davon aus, dass ausreichend Flächen im derzeitigen Küchenbetrieb vorhanden sind können bei gleich angesetztem Platzbedarf für 80 Personen im Bestand von 0,35 m² / pro Gedeck, 63% der zukünftigen Belegschaft (mit 104 Essen) versorgt werden.

Es besteht die Option, den Gastraum der Kantine durch einen Anbau im Süd-Westen zu vergrößern, die Lagerflächen zu halbieren und der Küche zuzuschlagen. Im Ergebnis kann man bei einem Platzbedarf von 1,5 m²/Platz insgesamt 115 Plätze anbieten, dies entspricht ca. 70 % der Belegschaft von 164 Mitarbeitern.

Mit diesen Maßnahmen sind alle Funktionsbereiche der Beschäftigten in einem Gebäude in räumlicher Nähe gebündelt. Umkleiden und Waschräume im 2. Untergeschoss; 1. Untergeschoss und Obergeschoss sowie die Kantine im Erdgeschoss.

Die Verwaltung sehen wir als 2. Funktionsbereich auf dem Betriebsgelände und bringen die Funktionen Büro und Besprechungsräume gesammelt in einem Neubau unter.

Den Neubau positionieren wir an der Ost-Seite des Bestandsgebäudes. Dies ermöglicht die direkte Anbindung an den Flur Altbau und die gemeinsame Nutzung des Treppenhauses. Die Geschoss-ebenen werden denen des Bestandes angepasst. Es wird eine neue Eingangssituation geschaffen, welche künftig den Haupteingang für Besucher darstellt. Im Foyer wird ein Aufzug und im Erdgeschoss ein Behinderten-WC geplant, um den aktuellen baurechtlichen Anforderungen an öffentliche Gebäude zu genügen.

Das Gebäude ist im 1,20m Raster konzipiert, welches eine flexible Büronutzung garantiert. Wir planen auf 2 Geschossen je 4 Büroräume und 2 Besprechungsräume. Im OG kann zusätzlich ein Aufenthaltsraum für die Fahrer untergebracht werden.

In beiden Geschossen werden Sanitäranlagen für Damen und Herren nach den Arbeitsstättenrichtlinien vorgesehen.

Um eine offene Gebäudefuge zu gestalten belassen wir einen Luftraum zum Bestand. Der Flur gewinnt somit an Großzügigkeit und natürlicher Belichtung.

Für die Schaffung der notwendigen LKW Stellplätze nehmen wir die Geländehöhen auf. Auf Untergeschossniveau der westlichen Grundstücksfläche erstellen wir eine unterirdische Garage (25 x 49 m) mit 12 Stellplätzen (je 4 x 12 m). Die Zufahrt befindet sich in Verlängerung der bestehenden Garagenzufahrt.

Im Erdgeschoss wird das Gebäude halb überbaut und bietet Platz für weitere 12 Stellplätze (je 4 x 12 m) von Außen befahrbar. Somit ergibt sich ein für LKW ausreichender Zufahrts- und Wendebereich sowie Platz für 4 Container oder ein Behälterlager.

Die Garagen werden natürlich über Querlüftung belüftet. 1500 cm² / Stellplatz. Für das Erdgeschoss werden evt. Zugebaute Öffnungen an anderer Stelle wiederhergestellt.

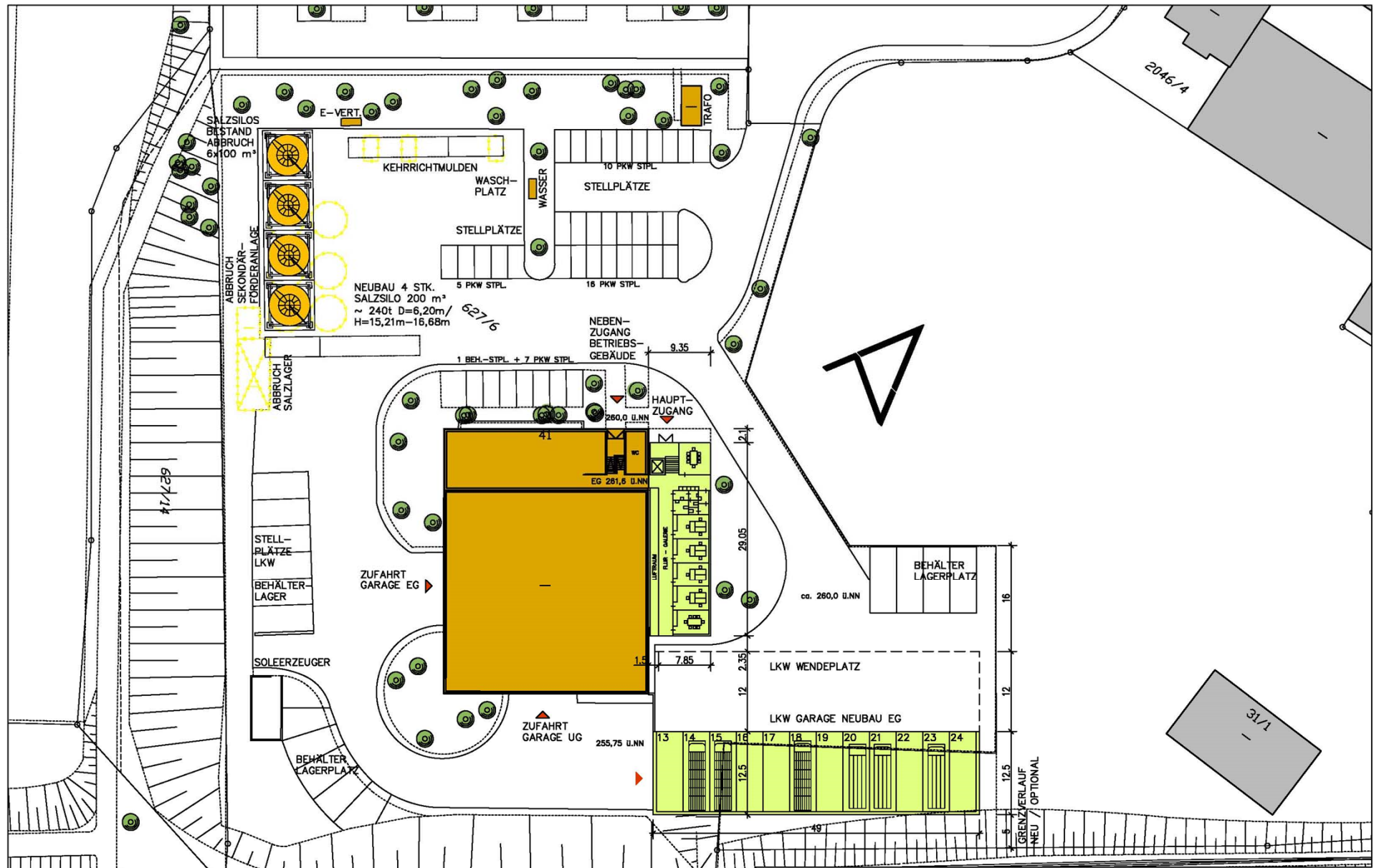
Weitere LKW Stellplätze im Freien (bei Bedarf überdacht) sind bei der Abfahrt zu den Untergeschossgaragen in unmittelbarer Nähe zu der Soleerzeugungsanlage vorgesehen.

Insgesamt können in Garagen 25 (Bestand) + 24 (Neubau) = 49 LKW's und 2 PKW (Bestand) untergebracht werden. Die übrigen Fahrzeuge können im Freien abgestellt werden.

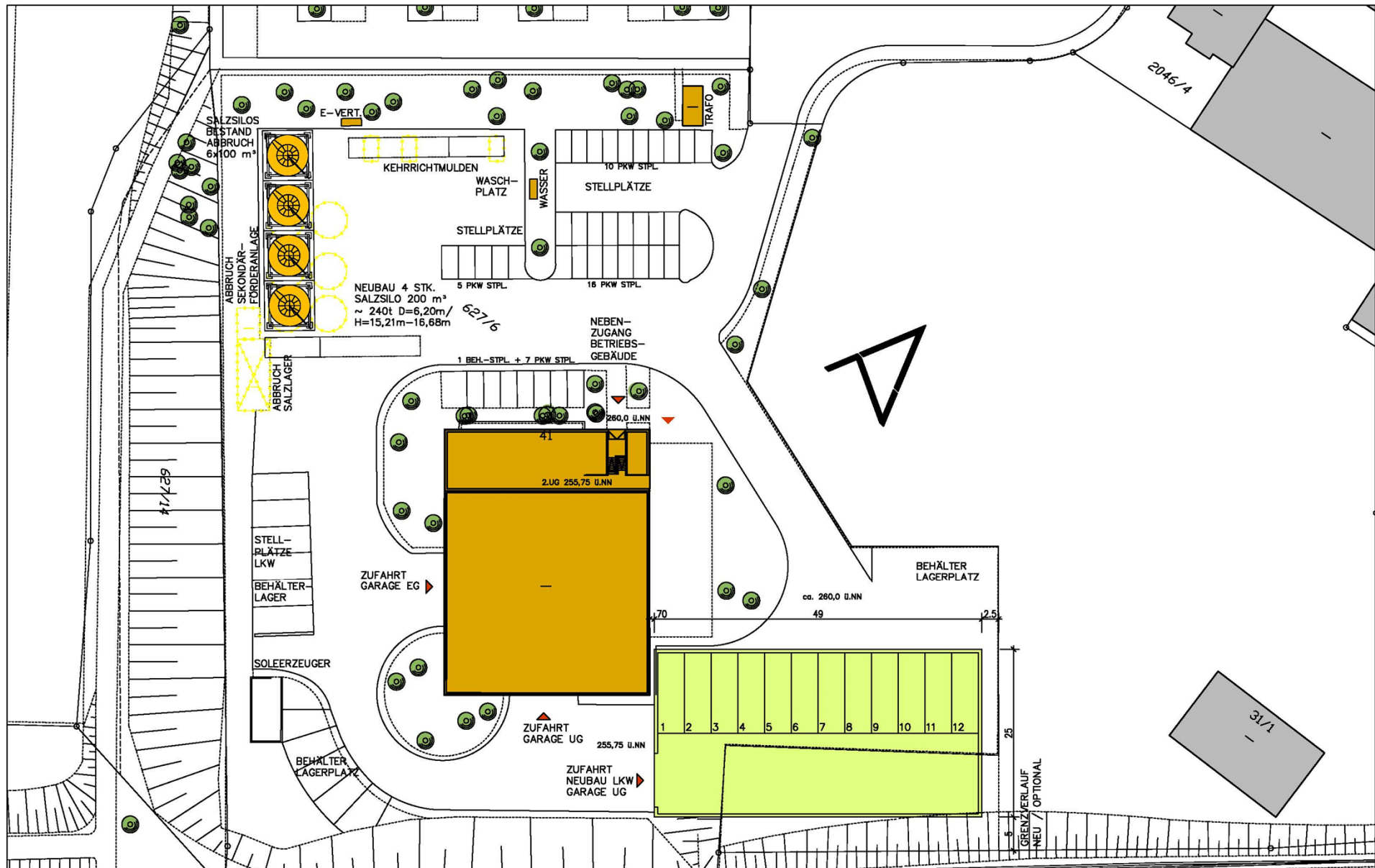
Es sind 39 PKW Stellplätze auf dem Gelände ausgewiesen.



Burgholzstraße Lageplan / Grundriss Erdgeschoss



Burgholzstraße Lageplan / Grundriss Untergeschoss



627/14

SALZSILOS
BESTAND
ABBRUCH
6x100 m³

E-VERT

KEHRRICHTMULDEN

WASCH-
PLATZ

WASSER

10 PKW STPL

STELLPLÄTZE

5 PKW STPL

16 PKW STPL

NEUBAU 4 STK.
SALZSILO 200 m³
~ 240t D=6,20m/
H=15,21m-16,68m

627/6

ABBRUCH
SEKONDÄR-
FÖRDERANLAGE

ABBRUCH
SALZLAGER

1 BEH-STPL + 7 PKW STPL

NEBEN-
ZUGANG
BETRIEBS-
GEBÄUDE

9.35

260,0 U.N.N.

41

OG 264,6 U.N.N.

STELL-
PLÄTZE
LKW

BEHÄLTER-
LAGER

SOLEERZEUGER

ZUFAHRT
GARAGE EG

ca. 260,0 U.N.N.

BEHÄLTER
LAGERPLATZ

31/1

1.5

7.85

31.15

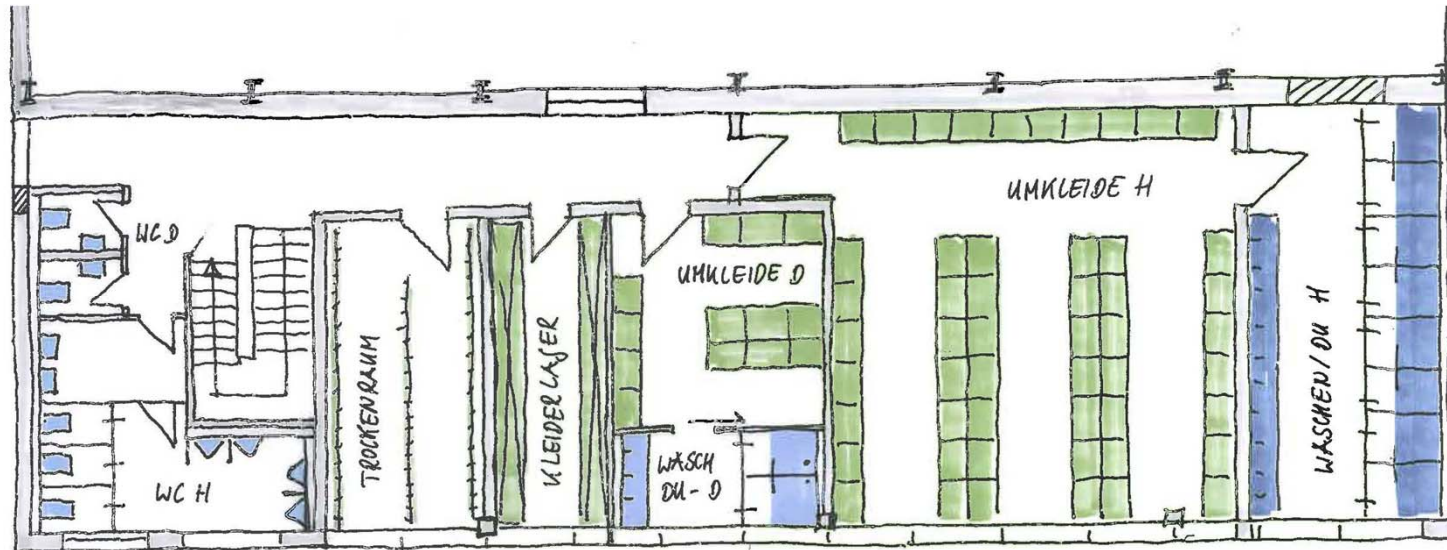
ZUFAHRT
GARAGE UG

255,75 U.N.N.

TRAFO

GRENZVERLAUF
NEU / OPTIONAL

Burgholzstraße Grundriss OG Umbau Sozialräume



1. OG Vorschlag Umbau

Umbau 1. OG Betriebsgebäude

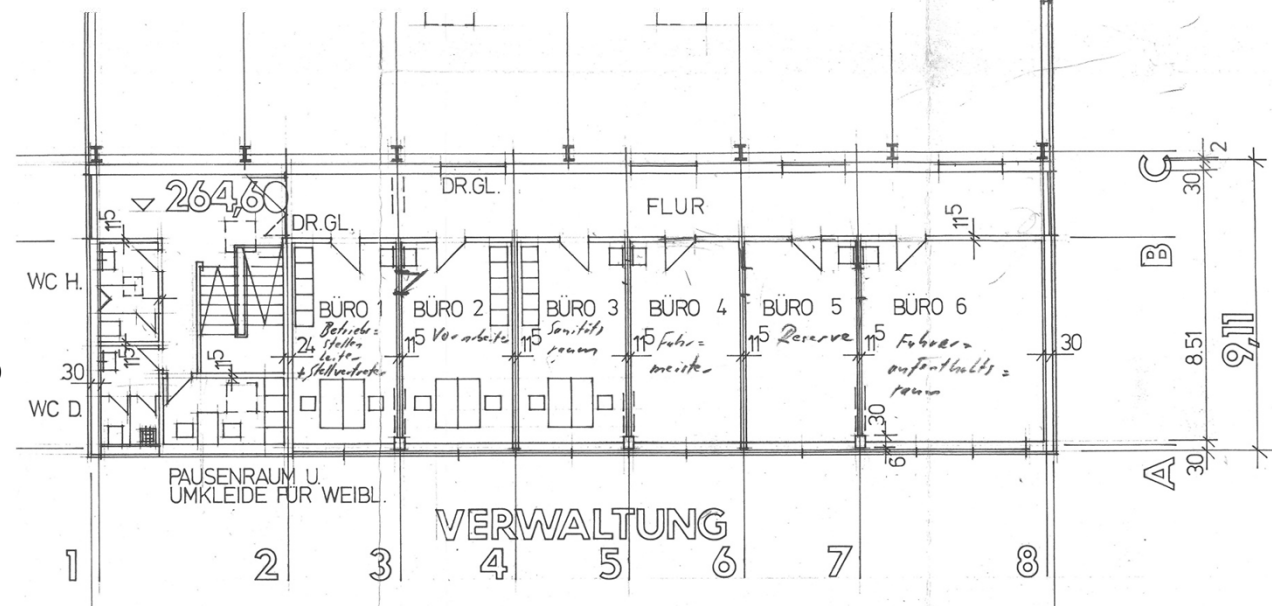
Das 1. OG des Betriebsgebäudes wird derzeit als Verwaltung genutzt.

Um die Sozialbereiche der Fahrer zu bündeln, schlagen wir vor, das Obergeschoss zu Umkleiden und Waschräumen für die aus der Verlagerung hinzukommenden Angestellten umzubauen.

Die WC Räume werden umgebaut, um die aus der ASR erforderliche Sanitärobjektzahl für 52 Herren und 13 Damen unterzubringen.

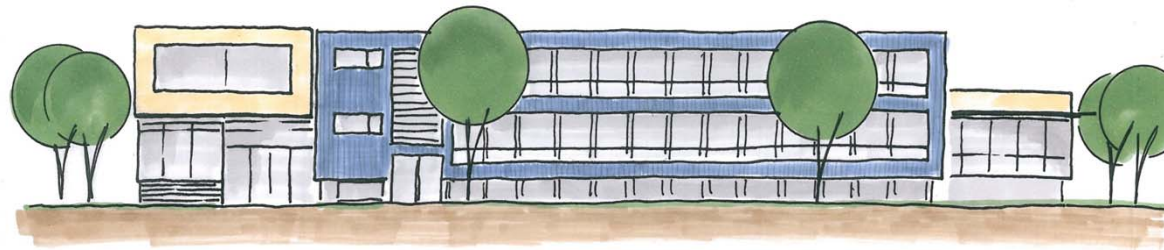
Es wird eine Umkleide mit einer Kapazität für 52 Spinde b-80 x t-60cm und ein Dusch- und Waschbereich für Männer, ebenfalls für 52 Personen ausgelegt, und eine Umkleide und Waschbereich für 13 Frauen erstellt.

Des Weiteren wird ein Kleiderlager und Kleidertrockenraum vorgesehen.

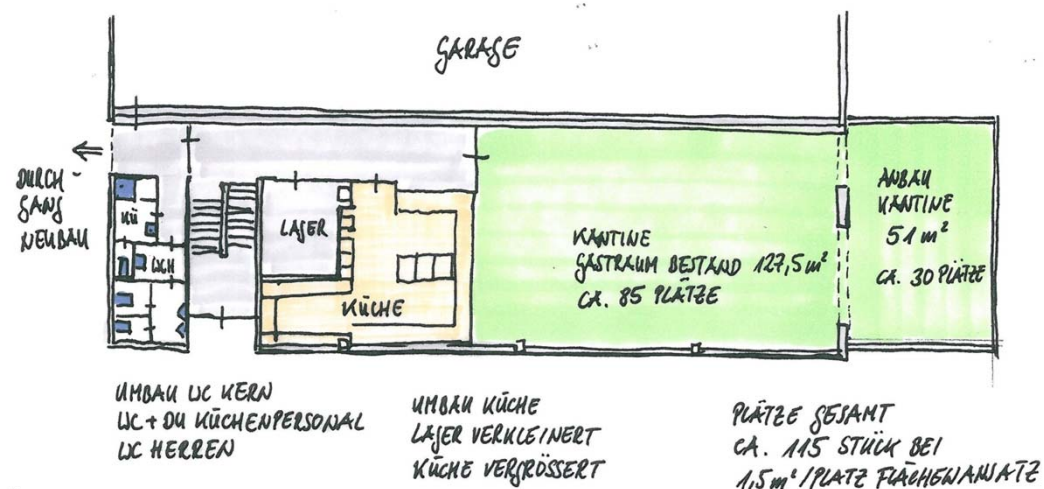


1. OG Bestand

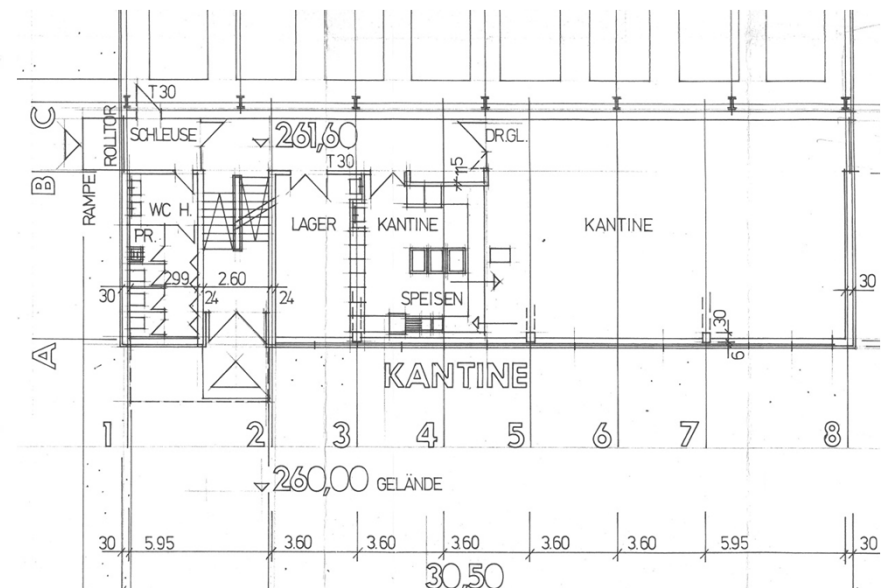
Burgholzstraße Option Umbau EG - Kantine



EG Vorschlag Umbau



EG Bestand



Kostenschätzung Bürogebäude - Betriebsstelle Burgholzstraße

Variante 1 _ Kostenanteile 2. Ebene nach DIN 276

Dat. urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. © OBERMEYER PLANEN + BERATEN GmbH

BGF

Kennwerte aus BKI

Angaben Planung

Mengen						
Grundstück	Zu erwerbendes Grundstück	m²				
Neubau	Bürogebäude Neubau	700 m²/Grundfläche	2-geschossig , Teilunterkellerung	700 m²/BGF	Teilunterkellerung	
	Garagengebäude	1875 m²/Grundfläche	2-geschossig	1875 m²/BGF		
	Umbau Bestand	290 m²/Grundfläche	2-geschossig	580 m²/BGF		
AAL	Befestigte Fläche Asphalt	1800 m²				
	Überdachung	125 m²/Grundfläche				

Kostensimulation Bürogebäude			Simulation der Grobelementmengen und mittlere Kostenkennwerte - BKI 2013 Bürogebäude mittlerer Standard							
KG Kostengruppen der 2. Ebene		Mengen mit PlanungskennWerten				Einheit	3 KostenKennWerte		Kosten brutto	
Berechnungsmethode:		BGF * PKW/BGF = Simulation → gewählt *				KKW € → gewählt =		Kosten € brutto		
310	Baugrube	1 BGF für alle Zeilen	700	0,91	637	637	m³ BGI	22	36	22.932 €
320	Gründung			0,35	245	300	m² GRF	303	303	90.900 €
330	Außenwände			0,83	581	780	m² AWF	449	449	350.220 €
340	Innenwände			0,78	546	550	m² IWF	248	248	136.400 €
350	Decken			0,63	441	378	m² DEF	323	323	122.094 €
360	Dächer			0,38	266	390	m² DAF	317	317	123.630 €
370	Baukonstruktive Einbauten			1,00	700	700	m² BGF	22	22	15.400 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			1,00	700	700	m² BGF	53	53	37.100 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen								76 %	Σ300:	898.676 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen				1,00	700	700	m² BGF	49	49
420	Wärmeversorgungsanlagen			1,00	700	700	m² BGF	72	72	50.400 €
430	Lufttechnische Anlagen			1,00	700	700	m² BGF	46	46	32.200 €
440	Starkstromanlagen			1,00	700	700	m² BGF	108	108	75.600 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen			1,00	700	700	m² BGF	39	39	27.300 €
460	Förderanlagen			1,00	700	700	m² BGF	25	25	17.500 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen			1,00	700	700	m² BGF	23	23	16.100 €
480	Gebäudeautomation			1,00	700	700	m² BGF	28	28	19.600 €
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen			1,00	700	700	m² BGF	8	8	5.600 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen							24 %	Σ400:	278.600 €	
Summe 300+400							100 %	Σ300+400:	1.177.276 €	
Kennwert KG 300 + 400 Bürogebäude		BKl Baupreisindex 2013 in € brutto				700 m² BGF	=	1.682 €/m² BGF	7	
Mittelpreis Büro mittlerer Standard						2.165 m³ BRI	=	544 €/m³ BRI		

Vorgehensweise Kostenermittlung:

Die Kostenschätzung wurde anhand einer Kostensimulation mit Kostenanteilen der 2. Ebene nach DIN 276 ermittelt.

- Die Berechnung geht von der Bruttogeschossfläche aus.
- Als zweiten Schritt werden Mengen für die verschiedenen Kostengruppen über Planungskennwerte ermittelt. In unserer Kostenschätzung haben wir überschlägig für die einzelnen Kostengruppen die Massen ermittelt und korrigiert.
- Im dritten Schritt werden Kostenkennwerte eingetragen. Die Kostenkennwerte enthalten die Mittelwerte der entsprechenden Vergleichsobjekte. Anhand von bis-Werten können diese modifiziert und auf das zu betrachtende Gebäude angepasst werden.
- Als Ergebnis werden die gewählten Mengenwerte mit den Kostenkennwerten multipliziert und ergeben Kosten für die Kostengruppen der 2. Ebene.
- Alle Kennwerte sind Brutto-Preise mit dem aktuellem Mehrwertsteuersatz.
- Gesamtsumme KG 300 + 400 Gebäude Brutto
- Über die Bruttogeschossfläche werden die Kostenkennwerte xxx €/m² BGF und xxx €/m³ BRI ermittelt und auf Plausibilität mit Vergleichsobjekten geprüft.



Kostenschätzung Garagengebäude - Betriebsstelle Burgholzstraße

Kostensimulation Garagengebäude		Simulation der Grobelementmengen und mittlere Kostenkennwerte - BKI 2013 Hochgaragen & Tiefgaragen						
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Mengen mit PlanungskennWerten			Einheit	KostenkennWerte		Kosten brutto
Berechnungsmethode:		BGF *	PKW/BGF =	Simulation → gewählt *		KKW € →	gewählt =	Kosten € brutto
310	Baugrube	1875	0,66	1.238	11.250 m³ BGI	28	38	427.500 €
320	Gründung		0,80	1.500	1.500 m² GRF	183	222	333.000 €
330	Außenwände		1,01	1.894	1.894 m² AWF	213	213	403.422 €
340	Innenwände		0,15	281	281 m² IWF	258	258	72.563 €
350	Decken		0,12	225	1.250 m² DEF	260	260	325.000 €
360	Dächer		0,89	1.669	625 m² DAF	238	275	171.875 €
370	Baukonstruktive Einbauten		1,00	1.875	1.875 m² BGF	2	9	16.875 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	53	83	155.625 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					86 %	Σ300:	1.905.860 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	28	28	52.500 €
420	Wärmeversorgungsanlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	7	17	31.875 €
430	Lufttechnische Anlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	18	18	33.750 €
440	Starkstromanlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	29	29	54.375 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	3	14	26.250 €
460	Förderanlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	0	0	0 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	9	36	67.500 €
480	Gebäudeautomation		1,00	1.875	1.875 m² BGF	0	14	26.250 €
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen		1,00	1.875	1.875 m² BGF	0	10	18.750 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen					14 %	Σ400:	311.250 €
Summe 300+400						100 %	Σ300+400:	2.217.110 €
Kennwert KG 300 + 400 Garagengebäude		BKl Baupreisindex 2013 in € brutto			1.875 m² BGF	=	1.182 €/m² BGF	
Mischpreis Hochgaragen & Tiefgaragen					11.250 m³ BRI	=	197 €/m³ BRI	



Kostenschätzung Verwaltung, Freianlagen - Betriebsstelle Burgholzstraße

Umbau Verwaltung								
Simulation der Grobelementmengen und mittlere Kostenkennwerte - BKI 2013								
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Mengen mit PlanungskennWerten			Einheit	KostenKennWerte		Kosten brutto
Berechnungsmethode:		BGF	Höhe			KKW €	gewählt	Kosten € brutto
300	Abbruch 1. OG	285,00	3	855	m³ BRI	45	45	38.475 €
300	Ausbau Sozialräume neu	285,00		285	m² BGF	690	690	196.650 €
400	Ausbau Sozialräume neu	285,00		285	m² BGF	145	145	41.325 €
300	Abbruch Sanitärräume Kantine	25,00	3	75	m³ BRI	45	45	3.375 €
300	Oberflächensanierung Kantine + Sanitär EG Umbau	285,00		285	m² BGF	313	345	98.325 €
400	Oberflächensanierung Kantine + Sanitär EG Umbau	285,00		285	m² BGF	85	75	21.375 €
300	Oberflächensanierung Untergeschoss	285,00		285	m² BGF	313	345	98.325 €
400	Oberflächensanierung Untergeschoss	285,00		285	m² BGF	85	75	21.375 €
400	Anpassung Lüftung Garage Bestand	1.900,00		1.900	m² BGF	36	36	68.400 €
300 + 400 Bauwerk - Technische Anlagen Umbau Verwaltungsgebäude Bestand							Σ300+400:	587.625 €
Summe 300+400						100 %	Σ300+400:	587.625 €
Kennwert KG 300 + 400 Umbau Verwaltungsgebäude		BKl Baupreisindex 2013 in € brutto			855 m² BGF	=	687 €/m² BGF	
ohne Umbau Lüftung Garage Bestand					2.565 m³ BRI	=	229 €/m³ BRI	

KG 500 Freianlagen								
	Abbruch Asphalt Bestand einschl. Entsorgung			2000	m²		27	54.000 €
	Befestigte Fläche Asphalt einschl. Erdbau, Unterbau, Entwässerung, Beleuchtung			1800	m²		145	261.000 €
	Überdachung LKW Stellplätze			125	m²		390	48.750 €
	Grünfläche			300	m²		60	18.000 €
Summe KG 500				4225	m²		90 €	381.750 €



Kostenschätzung Zusammenfassung KG 300-500 - Betriebsstelle Burgholzstraße

Kostenkennwerte 1. Ebene Zusammenfassung KG 300 - 500									
KG 300	Kostengruppen			Menge	Einheit	KKW	% an 300 + 400	Kosten	
100	Grundstück				m² FBG				nicht bewertet
200	Herrichten und Erschließen				m² FBG				nicht bewertet
300	Bauwerk - Baukonstruktion			3430	m² BGF	945 €	81		3.239.686 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			3430	m² BGF	216 €	19		742.325 €
	Bauwerk 300+400			3430	m² BGF	1.161 €	100		3.982.011 €
500	Außenanlagen			4225	m² AUF	90 €	10		381.750 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			3430	m² BGF				nicht bewertet
700	Baunebenkosten			3430	m² BGF				nicht bewertet
KG 300-500 Variante 1								brutto	4.363.761 €
KG 300-500 Variante 1								netto	3.667.026 €

Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf folgenden Voraussetzungen:	
+	Kostenstand von September 2013 / Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf dem beiliegenden Planstand von August 2012/2013
+	Alle Kostenkennwerte sind Brutto-Werte
+	Die Grundstückskosten sind nicht enthalten (KG 100 DIN 276)
+	Normale Flachgründung auf tragfähigem nicht kontaminiertem Baugrund. Ohne Aufwendungen zusätzlicher Gründungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen
+	Grundstück frei von Altlasten und Kampfmitteln
+	Ohne Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlussgebühren / Bestandteil KG 200 DIN 276).
+	Ohne Betriebliche Einbauten und deren Versorgung
+	Ohne Loses Mobiliar (KG 600 DIN 276)
+	Ohne Nebenkosten (KG 700 DIN 276)
Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf dem beiliegenden Planstand von August 2013	