



Sachstandsmitteilung Nr.:	030/2025	Datum:	17. April 2025
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	X Hauptausschuss	28.04.2025
7	Stadtvertretung	

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Chr. Ache	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Schröter
1.stellv. Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP: **Umbau und Sanierung der Immobilie „Gutenbergstraße 13/ Hertzstraße 1+3“;**
 Vorstellung der Vorplanung und Darstellung des weiteren Vorgehens

2. Sachstand:

Die Stadtvertretung hat die Verwaltung am 14.12.2023 beauftragt, die Objektplanung zum Umbau der Immobilie „Gutenbergstraße 13/ Hertzstraße 1+3“ einzuleiten. Zu diesem Zweck wurde nach EU-weiter Ausschreibung das Ingenieurbüro Schnittger Architekten + Partner, Kiel, mit der Objektplanung „Gebäude und Innenräume“ beauftragt. Gleichzeitig obliegt dem Büro die Koordination der weiteren am Projekt beteiligten Fachplaner.

A) Stand der Planungen:

Die Ausschreibung umfasste sämtliche nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vorgesehenen Leistungsphasen (LPh.):

- LPh. 1: Grundlagenermittlung
- LPh. 2: Vorplanung
- LPh. 3: Entwurfsplanung
- LPh. 4: Genehmigungsplanung
- LPh. 5: Ausführungsplanung
- LPh. 6: Vorbereitung der Vergabe
- LPh. 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- LPh. 8: Objektüberwachung
- LPh. 9: Objektbetreuung

Die Auftragserteilung erfolgte zunächst bis zur Leistungsphase 3 und soll stufenweise fortgesetzt werden.

a) Mit der Grundlagenermittlung (LPh. 1) wurde im Oktober 2024 begonnen. Neben den bereits beauftragten Fachplanern für die Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Verkehrsanlagen wurden verschiedene Planungsgrundlagen beschafft (Aufmaß, artenschutzrechtliche Belange) bzw. Untersuchungen durchgeführt (Gebäudeschadstoffe, Konstruktionsprüfungen, Boden, Kampfmittel). Diese Untersuchungen sind notwendig, um die Realisierbarkeit der Planungsvarianten abschätzen und gleichzeitig möglichst verlässliche Termin- und Kostenpläne erstellen zu können.

Außerdem wurden Fachleute für Wärmeschutz/Energieberatung, Brandschutz und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator eingebunden. Deren Leistungen werden in den laufenden Planungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten benötigt.

b) Bestandteil der Vorplanung (LPh. 2) ist unter anderem die Erarbeitung zeichnerischer Entwürfe sowie einer hierauf basierenden erstmaligen Kostenschätzung. **Nach dem Ergebnis dieser Kostenschätzung liegt die zu erwartende Investitionssumme je nach Variante zwischen 12,9 und 17,6 Mio. € und damit deutlich oberhalb des erhofften Finanzrahmens.**

Rahmenbedingung der Vorplanung:

Die Planungsanforderungen wurden durch die Verwaltung wie folgt definiert:

- Investitionskosten und Zeitaufwand sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Die Unterbringung des Bauhofes soll unter Berücksichtigung gesetzlicher und arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen in zweckmäßiger Art und Weise erfolgen.
- Die vorhandene Immobilie soll soweit möglich weitergenutzt werden. Etwaiger Sanierungsaufwand ist auf das zur zweckdienlichen Unterbringung unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die von der Kommunalberatung Haupt vorgenommenen Modifizierungen des Raumprogramms sind zu berücksichtigen, um den Raumbedarf auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das der Planung zugrunde gelegte Raumprogramm liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Bei der Erstellung des Raumprogramms wurden die Empfehlungen der Kommunalberatung Haupt (Raumprogramm vom 10.11.2023, vorgestellt im Hauptausschuss am 20.11.2023, SM211b/2023) berücksichtigt.

Anmerkungen zum Raumprogramm:

- Etwaige Abweichungen von den Empfehlungen der Kommunalberatung Haupt sind im anliegenden Raumprogramm dokumentiert (letzte Spalte).
- In Abstimmung mit dem Nutzer wurden über den Vorschlag der Kommunalberatung Haupt hinaus Optimierungen vorgenommen, welche zu weiteren Flächeneinsparungen führen. Dies betrifft z.B. die Parallelnutzung von Büroarbeitsplätzen (kein separates Büro für verwaltungsmäßige Unterstützung), Verringerung der Größe des Kfz-Meisterbüros.
- Durch sinnvolle Kombination einzelner Funktionsbereiche können in der Entwurfsplanung ggf. weitere geringfügige Flächeneinsparungen erzielt werden.
- Auf die ursprünglich angedachte Frostfreiheit der Fahrzeughallen soll verzichtet werden (mit dem Nutzer abgestimmt).
- Auf die Einrichtung einer Betriebstankstelle soll vorerst ebenfalls verzichtet werden. Es wird getestet, ob sich die Betankung der Fahrzeuge und Kleingeräte an den ortsansässigen Tankstellen mit den Anforderungen des Bauhofs in Einklang bringen lässt. Für den Fall von erheblichen Produktionsverlusten soll eine Nachrüstung möglich bleiben.

- Auf dem Bauhofgelände sollte zunächst eine Wasserentnahme mit ausreichenden Schlauchquerschnitten errichtet werden, um Bewässerungsfässer in annehmbarer Zeit befüllen zu können. Da die hygienischen Anforderungen sich bei den notwendigen Schlauchquerschnitten nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisieren lassen, haben Bauhof und Verwaltung diese Lösung verworfen und prüfen günstigere Alternativen.
- Die Stadtwerke sollen wie bisher Gelegenheit zur Material-Lagerung im räumlichen Zusammenhang mit dem Bauhof erhalten. Deren Bedarfe wurden abgefragt und in der Vorplanung berücksichtigt. Eine detaillierte Abstimmung folgt im weiteren Verlauf der Planung. Die Lagerbedarfe der Stadtwerke müssen aus versicherungstechnischen Gründen separat von außen zugänglich sein.
- Die Beschaffung der beweglichen Ausstattungsgegenstände obliegt grundsätzlich der Stadt und fließt somit nicht in die Honorarsumme der Planungsbüros ein. Eine Ausnahme bilden Anlagen, die in die technische Gebäudeausstattung eingebunden werden müssen. Planung und Beschaffung dieser Anlagen soll einheitlich durch die Fachplaner erfolgen. Dies betrifft die Hochdruckreinigungs- und Druckluftanlage, die Stiefelwaschanlage sowie Späne- und Abgasabsaugung.

Eine Besonderheit stellt die Sole-Mixanlage dar. Die Kapazität der vorhandenen Anlage ist für den Winterdienst-Bedarf der Stadt nicht ausreichend. Außerdem wird erwartet, dass sie in absehbarer Zeit ihr technisches Lebensende erreichen wird. Gleichwohl kann derzeit voraussichtlich noch ein Erlös erzielt werden. Die Anlage besteht aus verschiedenen Komponenten zur Erstellung und Lagerung der Sole. Aus Sicht der Verwaltung erscheint es sinnvoll, eine Ersatzbeschaffung im Zusammenhang mit der angedachten Umbaumaßnahme einzuplanen, auch weil die Anlage technisch (Strom, Wasser, Abwasser, Abwasserbehandlung) eingebunden werden muss. Die Anschaffungskosten sowie die zugehörige Gebäudetechnik sind in der Kostenschätzung enthalten.

Ergebnis der Grundlagenermittlung (LPh. 1):

- Das frühere Bürogebäude der Firma Pleiger kann mit wirtschaftlichem Mitteleinsatz nicht erhalten werden, so dass für den Bauhof ein neuer Sozialtrakt (Büro-, Sozial-, Sanitärräume) geschaffen werden muss. Wie bereits im Wertgutachten des Sachverständigen Colditz (2023) vermutet, ist auch die augenscheinlich baufällige ehemalige Tischlerei „Hinrichsen“ wirtschaftlich abgängig.
- Durch die aneinanderggebauten großen Hallenkomplexe besteht ein hoher Anteil innenliegender und damit einer natürlichen Belichtung entzogener Räume. Werkstätten sind in diesen Bereichen auf Grund rechtlicher Vorgaben nicht zulässig. Fahrzeuge und Geräte können in anderen vorhandenen Gebäudeteilen mit Außenzugängen sinnvoller untergebracht werden. Die arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen an die lichte Mindesthöhe von Werkstätten können in der Halle II nur knapp erreicht werden, ggf. unter Ausnutzung von Ausnahmeregeln.
- Eine fachliche Untersuchung mithilfe von Bauteilöffnungen ergab die Notwendigkeit einer Sanierung sämtlicher Dachflächen der Bestandsgebäude auf dem Grundstück an der Gutenbergstraße. Die vorhandene Dämmung ist in Teilen vollständig durchnässt.

B) Inhalt der Vorplanung:

Zunächst erwiesen sich zwei Varianten als gleichermaßen geeignet, die Planungsvorgaben, insbesondere den gewünschten Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz, zu realisieren.

Variante 1:

Die Hallen II und III werden zurückgebaut und durch ein zweigeschossiges neues Gebäude ersetzt, welches im Erdgeschoss die Werkstätten und deren Lager sowie im Obergeschoss den Sozialtrakt aufnimmt. Abstände zwischen den Gebäuden ermöglichen zusätzliche Bewegungsflächen im Außenbereich.

Variante 2:

Der erforderliche Sozialtrakt wird als Neubau auf der Grundfläche der abgängigen „Hinrichsenhalle“ errichtet. Zur Reduzierung des Flächenbedarfs ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Stellplätze für die Bediensteten müssen in der Folge zu Lasten der Außenlagerfläche verschoben werden. Die Hallen II und III sind zu sanieren und können Werkstätten und deren Lager aufnehmen. Die vorhandenen Grundflächen ermöglichen eine großzügigere Planung der Werkstätten und Innenlager.

Für die vorgenannten Varianten wurde Baukosten (einschließlich Planung) in Höhe von ca. 17,6 Mio. € (Variante 1) bzw. ca. 16,6 Mio. € (Variante 2) geschätzt.

Maßgeblichen Einfluss auf die Investitionskosten hätten nach Einschätzung der Ingenieure und Fachplaner die reparaturbedürftigen Dächer sowie erforderliche Reparaturen an den Fassaden. Darüber hinaus müsse das nach Osten abschüssige Gelände zur Grundstücksgrenze hin mit Winkelstützwänden „abgefangen“ werden und zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sei vermutlich eine unterirdische Regenrückhaltung notwendig.

Variante 3:

Vor dem Hintergrund der absehbar hohen Investitionskosten der Varianten 1 und 2 wurde eine dritte Variante erarbeitet, die eine Zurückstellung von Vorgaben aus dem Raumprogramm mit dem Ziel einer Kostenreduzierung vorsieht.

Der Sanierungsaufwand zur Ertüchtigung der vorhandenen Gebäude für die Fahrzeugunterbringung erweist sich als unvermutet kostenintensiv. Variante 3 sieht daher einen Verzicht auf die Sanierung und einen Abriss aller Hallen vor. Sofern auf einen Ersatzbau für die Fahrzeugunterbringung sowie die Errichtung einer Waschhalle verzichtet würde, könnten die Investitionskosten voraussichtlich um bis zu 3,6 Mio. € auf rd. 12,9 Mio. € reduziert werden.

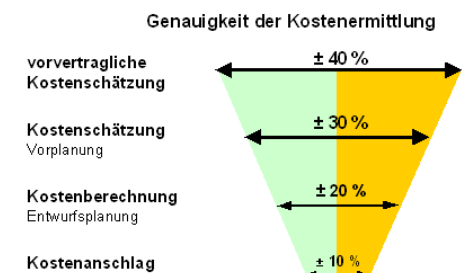
Der Verzicht auf die Errichtung von Anlagen zur Fahrzeugunterbringung und Waschhallen bringt deutliche Einschränkungen insbesondere in den Wintermonaten mit sich. Fahrzeuge wären regelmäßig in externen Waschanlagen zu reinigen und müssten auch vor dem Winterdienstseinsatz ggf. zunächst geräumt werden. Der Vorschlag ist mit dem Nutzer bisher nicht besprochen worden. Die Herstellung einer einfachen Carportanlage zum Schutz aller Fahrzeuge wird mit etwa 1,14 Mio. € kalkuliert. Denkbar erscheint aus Sicht der Verwaltung die Teilerstellung einer solchen Anlage.

C) Rahmenterminplan:

Nach dem vorliegenden Rahmenterminplan ist die Einreichung des Bauantrages frühestens im Herbst 2025 realistisch. Selbst bei zügigem Projektfortschritt kann eine Fertigstellung erst deutlich nach dem Jahr 2026 erfolgen. Im gesamten Terminplan sind nur sehr geringe Zeitpuffer kalkuliert.

D) Kostenschätzung:

Die Kostenangaben auf der Vorplanungs-Ebene („Kostenschätzung“) sind naturgemäß mit hohen Ungenauigkeiten verbunden. Diese werden auf einer relativ groben Gebäudeplanung unter Zuhilfenahme von Kennwerten ermittelt. Die Genauigkeit steigt mit den Leistungsphasen.



Quelle: Bernd Kochendörfer, Jens H. Liebchen, Markus G. Viering: Bau-Projekt-Management: Grundlagen und Vorgehensweisen. (Leitfaden des Baubetriebs und der Bauwirtschaft). 4. Auflage. Vieweg & Teubner Verlag, 2010

Zur weiteren Reduzierung der Investitionskosten könnten folgende Überlegungen angestoßen werden:

- Kommt eine abschnittsweise Umsetzung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Frage (Vermutlich nur bei Variante 1+2)?

Anmerkung: Die Arbeitsfähigkeit des Bauhofes muss jederzeit gegeben sein. Ebenso sollte vermieden werden, dass Investitionen unterlassen oder unverhältnismäßig geschoben werden, welche negative Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz oder die Anlagengüter des Bauhofes haben oder aber zu unverhältnismäßigen Aufwendungen bei der Gebäudebewirtschaftung führen.

Das Ingenieurbüro wurde gebeten, die Kostenermittlung nach Gebäudeteilen aufzuschlüsseln, um etwaige Einsparpotentiale durch eine abschnittsweise Umsetzung einschätzen zu können.

- Verpachtung der Dachfläche an die Stadtwerke Schwentimental (bisher nicht abschließend mit den SWS thematisiert)

Anmerkung: Zumindest auf neu errichteten Gebäuden ist die Errichtung einer PV-Anlage vorgesehen und durch das EWKG auch vorgeschrieben. Geplant ist bislang eine Selbstnutzung des erzeugten Stroms zur Senkung der Betriebskosten des Bauhofes. Im Zuge der weiteren Planung könnte zur Senkung der Investitionskosten eine Verpachtung der Dachflächen an die SWS zur PV-Nutzung geprüft werden.

Ob dies vor dem Hintergrund des vergleichsweise kurzen Amortisationszeitraumes einer PV-Anlage wirtschaftlich sinnvoll ist, wäre in die Betrachtung einzubeziehen.

- Refinanzierung der Baumaßnahme für die Stadtwerke (bisher nicht abschließend mit den SWS thematisiert)

Anmerkung: Bisher ist vorgesehen, die Raum- und Flächenbedarfe der SWS mit der Baumaßnahme zu realisieren und die dafür verauslagten Investitionen über eine Miete zu refinanzieren. Alternativ könnte der zeitnahe Verkauf eines Teilgrundstückes an die SWS (bebaut oder unbebaut) zur unmittelbaren Refinanzierung geprüft werden.

Auch hier stellt sich für beide Parteien die Frage der Wirtschaftlichkeit, sofern durch ein solches Vorgehen zusätzliche Kosten entstehen (Grundstücksteilung, zusätzliche Hausanschlüsse, erhöhte Aufwendungen bei Vergabe und Bau usw.).

E) Entwurfsplanung (LPh. 3):

Im Gegensatz zur vergleichsweisen groben Vorplanung beinhaltet die Entwurfsplanung (LPh. 3) eine deutlich verfeinerte Betrachtung mit dem Ziel, ein stimmiges und realisierbares Planungskonzept unter Berücksichtigung aller projektspezifischen Problemstellungen zu entwickeln. Die zunächst mit Hilfe von Kennwerten ermittelte Kostenschätzung wird zu einer Kostenberechnung konkretisiert und der Terminplan fortgeschrieben.

Die Bearbeitung der Leistungsphase 3 erfolgt erst nach Freigabe der Vorplanung. Im Hinblick auf die finanziellen Auswirkungen aller drei Varianten wird der Hauptausschuss um Kenntnisnahme und Beratung gebeten.

F) Anmerkungen:

Die Umsiedelung des Bauhofes wird erforderlich, da die Stadt ihre Bereitschaft erklärt hat, den Entwicklungsbestrebungen eines ortsansässigen Betriebes durch die Kündigung des von den SWS angemieteten Grundstückes nachzukommen. Darüber hinaus entspricht der bisherige Bauhof nicht mehr den arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen. Eine Umsetzung dieser Anforderungen auf dem aktuellen Grundstück erscheint aus Platzgründen nicht rea-

listisch. Gleichzeitig haben sich zwischenzeitlich die Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des jetzigen Bauhofgrundstückes verändert, so dass auch mögliche Mietkonditionen und -möglichkeiten neu verhandelt werden müssten.

Die geplante Neuerrichtung auf einem im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstück an der Preetzer Chaussee im Wege einer öffentlich-privaten Partnerschaft wurde im Jahr 2023 verworfen, nachdem die Auftragswertschätzung Kosten i.H.v. rd. 16,5 Mio. € ergab, davon ca. 13,7 Mio. € Baukosten (indiziert auf September 2024).

Im Jahr 2023 wurden die Aufgaben des Bauhofes in einer Organisationsüberprüfung kritisch hinterfragt. Im Ergebnis soll der Personalbestand mittelfristig zwar reduziert werden. Unmittelbare erhebliche Einsparungen beim Raum- und Flächenbedarf sind hiermit jedoch nicht verbunden.

Die Stadt hat daraufhin die zum Verkauf stehende Immobilie „Gutenbergstraße 13/ Hertzstraße 1+3“ im Jahr 2024 erworben. Für den Erwerb sprachen die Grundstücksgröße und die Tatsache, dass der für Fahrzeuge und Geräte benötigte Platz quantitativ in den aufstehenden Hallenkomplexen nachgewiesen werden konnte. Andere geeignete und verfügbare Immobilien sind auch zwischenzeitlich nicht bekannt.

Anlagen:

- Übersichtslageplan (mit Gebäudebezeichnung)
- Raumprogramm
- Übersicht Varianten 1-3 nebst Kostenaufstellung

- Ende der Sachstandsmitteilung -



Stadt Schwentidental



Stadt
Schwentidental



Der Bürgermeister

Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentidental
www.schwentidental.de

Stand: 19.02.2025

n= kein dauerhafter
B= Büroarbeit
K= körperliche Arbeit
dauerhaft
AP

lfd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
1	Fahrzeuge						
	Flächenbedarf ist planungsseitig anhand Fahrzeug- und Gerätebestand zu ermitteln, Starkstrom, Druckluft						
	Transporter						
1.1	Transporter PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.2	Transporter PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.3	Transporter PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.4	Transporter PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.5	Transporter PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.6	Caddy PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.7	Transporter TT	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.8	Transporter TT	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.9	Transporter TT	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.10	Caddy TT	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.11	Transporter SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.12	Transporter SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.13	Kleinkipp SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.14	Caddy WS	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.15	Picup BHL	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
1.16	Caddy BHL	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 5m/ 12,50m²	
	LKW						
1.17	Unimog SW/TT	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 5,5m x 3m/ 16,50m² Anbaugeräte in Länge 14,5m enthalten	
1.18	Unimog SW	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 5,5m x 3m/ 16,50m² Anbaugeräte in Länge enthalten + s.u.	Im Fahrzeugbestand sind bereits die Empfehlungen der KB Haupt zur Fahrzeugreduzierung berücksichtigt, soweit diese bereits umgesetzt bzw. absehbar sind.
	Anbaugerät (Lifthänger)	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Anbaugerät 2,5m x 10m	
	Anbaugerät (Absetzcontainer)	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Anbaugerät 2,5m x 7m	Die m²-Vorgabe ergibt sich aus dem Platzbedarf für das Fahrzeug zzgl. der Verkehrsfläche zum Ein- und Aussteigen und Beladen.
	Anbaugerät (Absetzcontainer)	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Anbaugerät 2,5m x 7m	Die Aufstellflächen für die fahrzeugbezogenen Anbaugeräte sind teilweise in den Fahrzeugaufstellflächen bereits berücksichtigt.
1.19	Kranwagen (MAN) SW/PG	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 7,5m x 3m/ 22,50m² Anbaugeräte in Länge enthalten + s.u.	Zugrunde gelegt wurden die Flächenbedarfe aus dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt.
	Anbaugerät (WD Streuanbau)	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Anbaugerät 2,5m x 9m	Soweit sinnvoll sollen Werkstätten o.ä. parallel zur Fahrzeugunterstellung genutzt werden, z.B. Kfz-Werkstatt, Holzwerkstatt, Waschhalle
	Großtraktoren						
1.20	Schlepper (Steyr) SW	79,75	5,5 x 14,5	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 5,5m x 3m/ 16,50m² Anbaugeräte in Länge enthalten	
1.21	Schlepper (Fendt)	79,75	5,5x14,5	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 5,5m x 3m/ 16,50m² Anbaugeräte in Länge enthalten	
	Kleintraktoren						
1.22	3 Kommunalschlepper PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 1,4m x 3m/ 4,20m²	
1.23	Anbaugeräte (ca. 11)	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Gerät 1,5m x 1,2m/ 1,80m²	
1.24	Anbaugeräte (ca.16)	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Gerät unterschiedlich	
1.25	Geräteträger (Holder)	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 1,2m x 3m/ 3,60m² Anbaugeräte in Länge enthalten	
	Arbeitsmaschinen - groß						
1.26	Radlader SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 2,5m x 6,5m/ 16,25m²	
1.27	Radlader (Kramer) SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 1,5m x 3m/ 4,50m² Anbaugeräte in Länge enthalten	
1.28	Minibagger	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 1,5m x 3,5m/ 5,25m² Anbaugeräte in Länge enthalten	
	Arbeitsmaschinen - klein						
1.29	Aufnehmer Profihopper PG	3,6	1,2 x 3	1			
1.30	Unkrautmäher (AS) PG	0,5	0,5 x 1	1			
1.31	Großflächenmäher (ISEKI) PG	7,00	2 x 3,5	1			
1.32	Rasentruck (JohnDeere) PG	2,00	1 x 2	1			
	Anhänger						
1.33	Anhänger Kipper PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 1,8m x 4m/ 7,20m²	
1.34	Anhänger BD	zu 1.33	1,5 x 3,5	1			
1.35	Anhänger PG	zu 1.33	1,5 x 3,5	1			
1.36	Anhänger PG/SW	zu 1.33	1,8 x 4,2	1			
1.37	Anhänger-Kipper PG	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 4,5m x 2m/ 9,00m²	
1.38	Anhänger Schlepper	zu 1.37	2,5 x 5	1			
1.39	Anhänger Tieflader PG/SW	40,00	4,0 x 10,0	1		Platzbedarf nur Fahrzeug 5m x 2m/ 10,00m²	
1.40	Anhänger	zu 1.39	2 x 4	1			

Ifd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
1.41	Notstromaggregat			1		für Versorgung von Gebäuden auch von Außen zugänglich Möglichkeit Fremdeinspeisung	<p>Der derzeitige Bauhof wird bei Stromausfall über das Notstromaggregat der naheliegenden Trinkwasserdruckerhöhung versorgt. Eine solche Möglichkeit besteht am neuen Standort nicht, so dass eine Notstromversorgung mit eigenem Gerät vorgesehen ist.</p> <p>Im weiteren Planungsprozess muss geprüft werden, ob ein stationäres Notstromaggregat oder ein mobiles Gerät zweckmäßiger ist. Ein <u>mobiles</u> Gerät könnte bei einer ausreichende Leistungsfähigkeit flexibel im Stadtgebiet zur Stromversorgung eingesetzt werden. Wie bei den Feuerwehren wäre es auf einem Anhänger montiert. Ein <u>stationäres</u> Gerät wäre in der Anschaffung vermutlich günstiger, ist in seiner Verwendung jedoch auf den Bauhof beschränkt.</p> <p>Das Raumprogramm sieht zunächst vor, dass die Notstromeinspeisung mit einem mobilen Gerät anfahrbar und ein entsprechender Stellplatz vorhanden ist. Sollte sich herausstellen, dass eine stationäre Variante zweckmäßiger ist, können die Anforderungen an die Entwurfsplanung reduziert werden. Der für die Bemessung der Notstromversorgung notwendige Strombedarf des Bauhofes wird auf Grundlage der Vorentwürfe ermittelt.</p>

lfd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
	Rasenmäher						
1.42	Rasenmäher (Sabo)	4,50	0,5 x 1	9			./.
	Abstellfläche						
1.43	Rüttler, Grabenstampfer, Schneidetisch usw.	7,00				Unterbringung in Fahrzeughalle gewünscht	./.
	Waschhalle						
	lichte Raumhöhe mind. 4,50 Meter - tatsächliche Raumhöhe setzt sich aus lichter Raumhöhe und den erforderlichen Einbauten zusammen						
1.44	Waschhalle, Fahrzeugstell.	101,50				Abmessung: 14,00 x 7,00 m; Ölabscheider erforderlich; Starkstrom, Hochdruckreiniger	<p>Im Raumprogramm der KB Haupt wird ein Außenwaschplatz als notwendig beschrieben. Die Abwägung zwischen einer zusätzlichen Waschküche oder dem Überdachen des Waschplatzes mit einer temperierbaren Bodenplatte sollte in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (insbesondere Winterdienst) erfolgen.</p> <p>Gerade nach Winterdiensteinsätzen ist eine unmittelbare Befreiung von Salzurückständen notwendig, um die Einsatzbereitschaft der Fahrzeuge/ Geräte zu gewährleisten bzw. deren Lebensdauer zu erhöhen. Die Fahrzeugwäsche in einer geschlossenen Halle reduziert die Gefahr, dass Fahrzeugteile einfrieren. Das abfließende Wasser wird über Bodenabläufe abgeführt. Maschinen können dort abtrocknen. Letztlich dient der Witterungsschutz auch der Gesundheit der Mitarbeiter.</p> <p>Die für die Fahrzeugwäsche notwendigen technischen Anlagen (Hochdruckreiniger, Schläuche, ggf. Ölabscheider) könnten bei einer entsprechenden räumlichen Nähe von Waschhalle und Außenwaschplatz vermutlich parallel genutzt werden (zur Notwendigkeit eines Außenwaschplatzes siehe lfd. Nr. 6.10).</p> <p>Aus Sicht des Bauhofes/der Verwaltung ist eine Waschhalle im Hinblick auf die Winterdienstbereitschaft vorteilhaft, insbesondere wenn sie gleichzeitig als regulärer Stellplatz genutzt wird.</p>
2	Sozial und Sanitärräume						<p>Der Hauptausschuss hat am 23.09.2024 u.a. beschlossen, eine Reduzierung des Aufgaben- und Personalbestandes des Bauhofes im Sinne des Gutachtens der KB Haupt anzustreben. Zielgröße ist ein Beschäftigtenstand von 20 Personen (ohne Wildpark). Diese Reduzierung soll durch Aufgabenverlagerungen und Nichtbesetzung freiwerdender Stellen <u>sukzessive</u> erreicht werden.</p> <p>Aktuell sind auf dem Bauhof (ohne Wildpark) einschließlich einem "Minijobber" 25 Personen tatsächlich beschäftigt, darunter 1 weibliche Mitarbeiterin. Eine Planstelle ist unbesetzt.</p> <p>Dem Programm wurde daran anlehnend ein Platzbedarf für 4 weibliche und 25 männliche Beschäftigte zu Grunde gelegt. Der Anteil weiblicher Beschäftigter wird zukünftig voraussichtlich schwanken, jedoch tendenziell eher ansteigen, weshalb eine geringe Reserve eingeplant wird.</p> <p>Bei Erreichen des angestrebten Personalbestands bestünde somit eine geringe "Platzreserve", die dann die Aufnahme von Aushilfskräften, Praktikanten o.ä. außerhalb des Kernpersonals wieder ermöglichen würde.</p>
2.1	Umkleide weiß					ausreichende Anzahl abschließbarer Schränke (mind. 1 Schrank pro Person) für persönliche (saubere) Wäsche, jeweils mit Sitzgelegenheit, Kleiderhaken	<p>Abweichend zur Einschätzung der KB Haupt kommen <u>sämtliche Beschäftigte</u> (nicht nur der Abwasserbereich) - zumindest zeitweise - mit Kontaminationen in Berührung, die eine Schwarz-Weiß-Trennung erfordern.</p> <p>Dieses wird durch eine Stellungnahme der UK Nord vom 31.01.2025 ausdrücklich bestätigt. Auf eine Schwarz-Weiß-Trennung könne demnach nur verzichtet werden, wenn ausgeschlossen sei, dass der Mitarbeiter Arbeiten ausführe, bei denen er mit möglicherweise krankmachenden Stoffen in Berührung komme. Dieses sei z.B. der Fall bei der Bergung toter Tiere, bei Verunreinigungen durch Kot, Kontaktallergien bei Mäharbeiten, bei Grünarbeiten durch invasive oder toxische Pflanzen.</p> <p>Der Flächenbedarf der Schwarz- und Weißbereiche wird somit diesen Bedürfnissen angepasst.</p> <p>Darüber hinaus wurden sämtliche Größen der Sanitärräume nach dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt ermittelt.</p>
2.1.1	Damen	10,00		4	n	= (Umkleide 0,5x25)+(Spind 0,3x2x25)+ (Verkehrswege 1,20xLänge)+Sitzgelegenheit	
2.1.2	Herren	45,00		25	n		
2.2	Umkleide schwarz					ausreichende Anzahl an Schränken (mind. 1 Schrank pro Person) für Arbeitskleidung - in Größe und Qualität geeignet für bauhoftypische PSA; jeweils Sitzgelegenheit, Kleiderhaken	
2.2.1	Damen	10,00		4	n		
2.2.2	Herren	45,00		25	n		
2.3	Dusche Damen	5,00		1	n	1 Dusche mit Handtuch-/ Kleidungsablage Wasseranschluss für Reinigungsschlauch (Spülen/Abspülen von Bodenabläufen und Boden) ist zu berücksichtigen	
2.4	Dusche Herren	10,00		3	n	3 Duschen mit Handtuch-/ Kleidungsablage, Dusch-Trennwände, Wasseranschluss für Reinigungsschlauch (Spülen/Abspülen von Bodenabläufen und Boden)	
2.5	Vorraum/ Waschplatz Damen	4,00		1	n	1 Waschplatz	
2.6	Vorraum/ Waschplatz Herren	8,00		5	n	5 Waschplätze	
2.7	WC Damen	6,00		1	n	1 Toiletten + 1 Handwaschbecken (Annahme), Fläche ist planungsseitig zu ermitteln Wasseranschluss für Reinigungsschlauch (Spülen/Abspülen von Bodenabläufen und Boden)	entspricht sachlich und quantitativ dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt
2.8	WC Herren	12,00		3 + 4	n	3 Toiletten + 4 Urinale + 2 Handwaschbecken (Annahme), Fläche ist planungsseitig zu ermitteln Wasseranschluss für Reinigungsschlauch (Spülen/Abspülen von Bodenabläufen und Boden)	
2.9	Wäscheraum, Hygieneraum,...	10,00			n	Wäscheabwurf/Wäscheschrank (Schranksystem z.B. Mewa), Platz für Wäscheschrank (ca. 6 m * 0,5 m) vorsehen, Wäschewechsel erfolgt wöchentlich	
2.10	Trockenraum	15,00			n	Gelegenheiten zum Aufhängen/ Auslüften der Arbeitskleidung inkl. Schuh-/Handschuhtrocknung in ausreichender Zahl (mind. 1 pro Person), zum Trocknen nasser/feuchter PSA; Platz (und Anschlüsse) für eine Waschmaschine ist vorzusehen; Klimatisierungsmanagement (Heizung, Luftfeuchtigkeit) erforderlich	

lfd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
2.11	Teeküche				n	mit Küchenzeile (Einbauküche) inkl. Herd, Spülmaschine und Platz für 2 Mikrowellen, Gelegenheit zur Zubereitung, Aufbewahrung, Kühlung bzw. Erwärmung einfacher Speisen und Getränke nebst zugehöriger Einrichtung	entspricht sachlich und quantitativ dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt (multifunktionale Nutzung vorgesehen)
2.11	Aufenthaltsraum	80,00			n	multifunktionale Nutzung für Schulungen und Besprechungen soll möglichst sein Anschlüsse für Medientechnik (u.a. Bildschirm/Smartboard) versehen	
2.12	Erste-Hilfe-Raum	10,00			n	Erste-Hilfe-Räume und vergleichbare Einrichtungen sind mindestens mit einem Waschbecken mit fließend Kalt- und Warmwasser sowie mit Telefon oder einem vergleichbaren Kommunikationsmittel fest auszustatten (ASR A4.3)	Lt. UK Nord ist ein EH-Raum zwar nicht verpflichtend, jedoch begrüßenswert. Nach Auffassung der Verwaltung sollte wegen der gefahrgeneigten Tätigkeiten ein kleiner Raum vorgehalten werden, auch um die EH-Materialien zentral unterzubringen. Der Raum kann mit anderen Funktionen kombiniert werden oder z.B. für vertrauliche Besprechungen genutzt werden.
3	Büro und Funktionsräume						
	Die Sicht auf den Einfahrtsbereich und den Betriebshof sollte vom Verwaltungsbereich aus gegeben sein.						
3.1	Leitungsbüro	20,00		2	B	2 Arbeitsplätze	Die Arbeitsschutzrichtlinie ASR A1.2 bestimmt für Büro- und Bildschirmarbeitsplätze einen Richtwert von 8-10 m² je Arbeitsplatz. Wegen seiner besonderen Funktion soll das Leitungsbüro diesen Richtwert ausschöpfen.
3.2	Büro Team	20,00		2	B		
3.3	Büro Team	20,00		2	B		
3.4	Informations- und Kommunikationstechnik	10,00			n	Fläche ist planungsseitig zu ermitteln, Aufnahme eines 19 Zoll Netzwerkschranks, abschließbar, klimatisiert	Zur verwaltungsmäßigen Unterstützung des Bauhofes ist im Stellenplan 2025 eine Stelle (0,5 VZÄ) vorgesehen. Darüber hinaus nutzen neben den 3 Teamleitern der Teams Park+Grün, Straßen+Wege und Technik weitere Beschäftigte zumindest zeitweise einen Büroarbeitsplatz (Dokumentationen und Katasterpflege Straßenkontrolle, Baumkontrolle, Spiel-/Sportplatzkontrolle, Kontrollen Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgräben, baumbiologische Begleitung, Pumpenfernüberwachung, Straßenaufbruchmanagement).
3.5	PuMi	5,00			n	mit großem Waschbecken (geeignet für Eimerbefüllung/-entleerung), Bodenablauf, Warmwasseranschluss	
3.6	Hausanschluss / Technikanschluss				n	Fläche ist planungsseitig zu ermitteln	
3.7	Heizungsraum						
3.8	Lager Dokumente	12,00			n	Lager für Unterlagen	Auf das ursprünglich geplante und auch im Raumprogramm der KB Haupt vorgesehene separate Büro (15 m²) für die "Assistenz" soll möglichst verzichtet werden. Vielmehr sollen die Büros (Nrn. 3.2/3.3) mit je 2 Arbeitsplätzen ausgestattet und wechselseitig für alle Verwaltungsaufgaben genutzt werden. Mit der vorgegebenen Mindest-Raumgröße wird berücksichtigt, dass in den Räumlichkeiten ggf. auch eine Einweisung von Mitarbeitern erfolgt und die kombinierte Nutzung einen höheren Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Unterlagen erfordert.
3.10	Herren WC	3,00		1	n		Die WC-Anlagen sollen sinnvoll miteinander kombiniert werden
3.11	Damen WC	3,00		1	n		
3.12	WC barrierefrei			1	n	unisex, Zugang über öffentlichen Eingangsbereich	
4	Lager beheizt/ frostfrei						
	lichte Raumhöhe mind. 4,20 Meter - tatsächliche Raumhöhe setzt sich aus lichter Raumhöhe und den erforderlichen Einbauten zusammen						
4.1	Lager Beschilderungen (StVO etc.)	40,00			n	Schilderregale; Mastenregale (ggf. als Außenlager möglich); Regalsystem und ein Montageplatz (Werkbank mit Schraubstock und Standbohrmaschine) sowie Regalsystem mit ca. 15 lfd. m	Die Lagerräume müssen frostfrei gehalten bzw. beheizt werden. Diese Anforderungen ergeben sich wegen des Montagearbeitsplatzes (4.1) und des teilweise frostempfindlichen Lagergutes (siehe Ende der Tabelle). Die Einteilung der Lagerbedarfe und Größenangaben entsprechen den Angaben im modifizierten Raumprogramm der KB Haupt.
	Materialien	oben inkl.			n	sinnvolle kombinierte Unterbringung in einem oder mehreren Räumen denkbar; Unterbringung der Euro-Paletten (EP) in Hochregalen (max. 3,80 m Höhe des obersten Regalbodens)	
4.2	Lager Gärtner	40,00			n	sinnvolle kombinierte Unterbringung in einem oder mehreren Räumen denkbar; Unterbringung der Euro-Paletten (EP) in Hochregalen (max. 3,80 m Höhe des obersten Regalbodens)	

lfd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
4.3	sonstiger Lagerbedarf/ Magazin allgemein	40,00			n	sinnvolle kombinierte Unterbringung in einem oder mehreren Räumen denkbar; Unterbringung der Euro-Paletten (EP) in Hochregalen (max. 3,80 m Höhe des obersten Regalbodens)	
5	Werkstätten						
	lichte Raumhöhe mind. 5,00 Meter - tatsächliche Raumhöhe setzt sich aus lichter Raumhöhe und den erforderlichen Einbauten zusammen						
	Tischlerei						
5.1	Holzwerkstatt	105,00	14,50 x 7,00 Arbeitsraum		k	Werkstoffe haben eine Länge von bis zu 5,00 m. Es sind platzsparende Lösungen für die Bearbeitung, insbesondere den Zuschnitt gefragt. Bei sinnvoller kombinierter Nutzung mit Nachbar-/Außenflächen darf die Mindestfläche gemäß Raumprogramm unterschritten werden. Es sind Anschlüsse für Starkstrom, Druckluft erforderlich.	Die Werkstattausmaße ergeben sich durch die zu verarbeitenden Werkstoffe (bis zu 5 m lang). Die Größenvorgabe beinhaltet jedoch sämtliche Lagerbedarfe und soll auch die Unterbringung des Teamfahrzeuges ermöglichen.
	Lager Farben, Lacke	oben inkl.			n	= Flächenbedarf bei Unterbringung in eigenem Lagerraum; benötigt werden ca. 10 lfd. Regalmeter; Unterbringung in Lagerraum oder an sonstiger geeigneter Stelle (z.B. Tischlerei) möglich wenn der Platzbedarf für Regale nachgewiesen wird	
	Schlosserei						
	lichte Raumhöhe in Abhängigkeit ererforderlichen Hubeinrichtung mind. 5,00 Meter						
5.2	NFZ/ KFZ-Werkplatz	123,75		2	k	Werkstattgrube vorsehen; alternativ Platz für Hebebühne (ohne Lieferung) vorsehen; Lichte Arbeitshöhe 4,50 m; Durch Zwischenwand zur Schlosserei abgegrenzt, größerer Durchgang gewünscht; Außenzugang mittels separater Tür (nicht im Tor integriert) Starkstrom, Druckluft, Wasseranschluss (Werkstattwaschbecken) erforderlich	Die Größenvorgabe entspricht dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt. Die Schlosserei kann parallel als Stellplatz für ein Fahrzeug und als zweiter Reparatur-Werkplatz genutzt werden Die Werkstatt soll mit einer Grube ausgestattet werden, um Reparaturen an größeren Fahrzeugen (z.B. LKW) ausführen zu können. Wünschenswert wäre auch eine Arbeitsbühne für kleinere Fahrzeuge und Reifenwechsel. Auf den Platzbedarf hätte dies keine Auswirkungen. Eine Hebebühne müsste neu angeschafft werden.
5.3	Metallverarbeitung	40,00			k	Platz für Werkbänke, Hubtisch für Kleingeräte, ausreichend Rangiermöglichkeiten; Tor mit lichter Durchfahrthöhe 4,50 m; Außenzugang mittels separater Tür (nicht im Tor integriert); Soll bei Bedarf als zusätzlicher NFZ-Werkplatz nutzbar sein; Starkstrom, Druckluft	
5.4	Lager Verbrauchsstoffe mit besonderer Gefahrenklasse	5,00			n		entspricht sachlich und quantitativ dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt Ausnahme: Das Büro des Werkstattmeisters ist <u>kleiner</u> als im modifizierten Raumprogramm der KB Haupt (20 m²) angegeben, wird aber als ausreichend angesehen. Die Größe entspricht dem heutigen Bestand.
5.5	Batterieladerraum	5,00			n		
5.6	Kompressorraum	6,00	3,00 x 2,00		n	Zu- und Abluft Es handelt sich um einen zentralen Kompressor, über den die Druckluftversorgung über ein Leitungssystem für alle relevanten Bereiche sichergestellt werden soll	
5.7	Schmierstoffe/ Lager Öle, Fette	10,00			n	= Flächenbedarf bei Unterbringung in eigenem Lagerraum; benötigt werden ca. 5 lfd. Regalmeter; Die benötigten Regale können statt in einem eigenen Lagerraum gemeinsam mit anderem Lagergut untergebracht werden, sofern sie abschließbar sind	
5.8	KFZ-Magazin Meister	20,00			n	= Flächenbedarf bei Unterbringung in eigenem Lagerraum; benötigt werden ca. 5 lfd. Regalmeter; Die benötigten Regale können statt in einem eigenen Lagerraum gemeinsam mit anderem Lagergut untergebracht werden, sofern sie abschließbar sind	
5.9	Büro Werkstattmeister	13,00			B	mit Tür und Fenster zur Werkstatt, Bildschirmarbeitsplatz	
	Elektrowerkstatt						
5.10	Werkstatttraum	40,00	4,00 x 10,00		k	Druckluft, Starkstrom	Standardwerkstattgröße gemäß KB Haupt
6	Flächen Außen						
	Salzlager						
	lichte Raumhöhe durchgängig 5,70 Meter - bei Schüttung in der Halle mind. 9,00 Meter lichte Raumhöhe in Firstlinie						
6.1	Split- und Salzlager	123,75				min. 200 to. (ca. 15*8*3 m, T*B*H)	./.
	Salzsilos		2,50 x 3,50			10 to. (30 to. in Silos, Annahme: ca. 2,50 x 3,50 m)	
	Lagerraum für Sand-/ Salzgemisch					30 m³ (ca. 5*5*1,5 m, T*B*H)	
	Soleanlage		2,00 x 4,00			Wasseranschluss erforderlich (frosthfrei) neue Anlage mit 5 Kubik	
	Außenflächen						
6.7	Schüttgutlager	300,00				Anfahrbar mit Sattelzug, Ausreichend Wende- und Rangiermöglichkeit für Sattelaufleger / Gliederzüge erforderlich	entspricht sachlich und quantitativ dem modifizierten Raumprogramm der KB Haupt
6.8	Entsorgungsfläche/ Container	80,00					
6.9	allg. Lagerfläche Außenbereich	250,00				Außenlager für mobile Abspergitter (RSA), Bauzäune, Spielgeräte, Baumaterial; Befestigte Fläche; eine Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der einzelnen Lagergüter ist bei der Dimensionierung der Lagerfläche zu berücksichtigen	
	Außenwaschplatz						
6.10	Waschplatz	101,50	14,00 x 7,00			Abmessung: 14,00 x 7,00 m; Ölabscheider erforderlich; Starkstrom, Hochdruckreiniger	Im Raumprogramm der KB Haupt wird ein Außenwaschplatz als notwendig beschrieben. Auf einem Außenwaschplatz können Fahrzeuge und Geräte (Rasenmäher, Bodenbearbeitungsgeräte, LKW Ladeflächen) verhältnismäßig einfach auch von groben Verschmutzungen befreit werden. Die filigrane Linienentwässerung in der Waschkabine würde durch den groben Schmutz schnell verstopfen.
6.11	Hochdruckreiniger	zu 6.10	3,00 x 2,00			Flächenbedarf ca. 3,00 x 2,00 m; Zu- und Abluft, Bodenablauf	
6.12	Desinfektionsanlage für Trinkwasserschläuche	zu 6.10				Arbeits- und Lagerbereich für Arbeitsvorgang "Desinfektion", Lagerung der Desinfektionsanlage sowie der Trinkwasserschläuche, Wasseranschluss und Wasserablauf erforderlich, abzutrennen von Waschkabine (Trinkwasserschutz)	
	Kraftstofflager						

Ifd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
6.13	Tankstelle	20,00				Dieseltanks (2 * 4.000 Liter); ggf. als Erdtank; Ölabscheider erforderlich	Es wird derzeit geprüft, ob eine Betankung der Fahrzeuge und Kleingeräte an den örtlichen Tankstellen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauhofes möglich und sinnvoll ist. Der Platzbedarf wird jedoch in der Planung berücksichtigt, damit ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Tankanlage nachgerüstet werden könnte
6.14	Lager Probangasflaschen	2,00				derzeit: Gitterschrank außen (ca. 1,5 m²); Belüftete Aufbewahrung, abgeschlossen	
6.15	Sonderkraftstoffe	15,00				Aufstellfläche für vorhandenen Gefahrstoffcontainer (ca. 6 * 2,5 m) notwendig; Betonplatte; Stromversorgung (Beleuchtung)	

lfd. Nr	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung	
	PKW/ Fahrräder							
6.16	PKW	345,00		30		Anzahl und Fläche ist entwurfsabhängig unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung (Anlage 1, Ziffer 9.2. ist zu Grunde zu legen), Mindestbedarf von 30 PKW-Stellplätzen ist zu berücksichtigen (26 Bedienstete + 4 Besucher)	Die Stellplatzsatzung sieht keine Richtzahlen für Bauhöfe vor. Ziffer 9.2. (der Satzung) bildet den Stellplatzbedarf am ehesten ab. Bei einer Nutzfläche von 2.800 m² (aktuelle Schätzung) wären 35 Stellplätze erforderlich. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Personalstärke wird von einem maximalen Stellplatzbedarf von 30 inklusive Besucherstellplätze ausgegangen. Je 2 Beschäftigte ist 1 Abstellanlage für Fahrräder vorzusehen (somit maximal 15). Realistischerweise kommen wenige Beschäftigte mit dem Rad zur Arbeit, so dass 10 Abstellanlagen auf dem Gelände und 2 für Besucher ausreichend sein sollten.	
6.17	Fahrräder	35,00		12		Anzahl und Fläche ist entwurfsabhängig unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung (§ 8 Abs. 5 sowie Anlage 1, Ziffer 9.2. ist zu Grunde zu legen) (10 Bedienstete + 2 Besucher)		
6.18	Aufstellfläche Gliederzug/ Sattelzug	60,00				vor der Schranke zum Einlass auf das Betriebsgelände, Aufstellfläche muss ausreichend dimensioniert sein (keine Verkehrsbehinderungen zulässig)		
7	Stadtwerke							
	Lagerflächen innen							
7.1	Lagerfläche	54,00					Es handelt sich um Anforderungen der Stadtwerke	
7.2	Zählerlager	15,00				beheizt		
7.3	Prüflager	16,00				beheizt		
7.4	Stromlager	50,00						
7.5	Hausanschlusslager	50,00						
7.6	Lagerfläche für alt/ Reserve	3,00						
	Lagerfläche außen							
7.7	Rohrlager	32,00						
7.8	Kabellager	350,00						

Gesamt m²: 4557,35

Gesamt NUF innen m²: 2695,1

BGF m² ca. 3.907,9

lfd. Nr.	Nutzung/ Raumbezeichnung	m² Vorgabe	Abmessung	Anzahl	dauerhaft AP	Anforderungen	Erläuterungen der Verwaltung
----------	--------------------------	------------	-----------	--------	-----------------	---------------	------------------------------

4.2	Lager Gärtner						
	sinnvolle kombinierte Unterbringung in einem oder mehreren Räumen denkbar; Unterbringung der Euro-Paletten (EP) in Hochregalen (max. 3,80 m Höhe)						
1	Hundekotbeutel	2,00				6 EP; Lagerung trocken, in Hochregal	
2	Pflanzenschutz	10,00					
3	motorbetriebene Kleingeräte	15,00					
4	akkubetriebene Kleingeräte	25,00					
5	Düngerlager	6,00				16 EP; Lagerung trocken/ abgeschlossen, in Hochregal	
6	Futterschachteln Wildpark	2,00				6 EP; Lagerung trocken, in Hochregal	
7	Sand/ Kork (Kunstrasen)	2,00				5 EP; Lagerung in Hochregal	
		40,00					

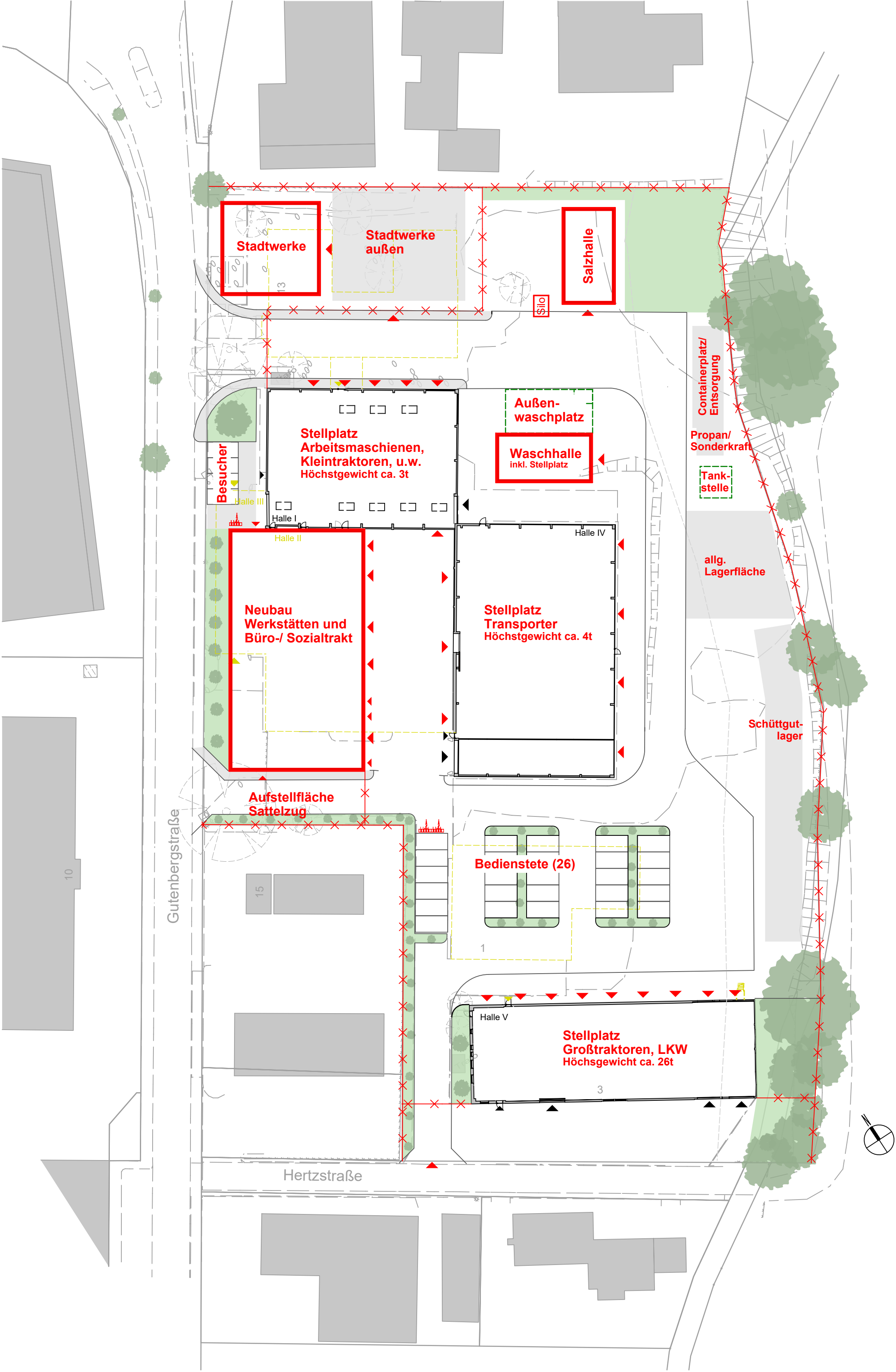
4.3	sonstiger Lagerbedarf						
	sinnvolle kombinierte Unterbringung in einem oder mehreren Räumen denkbar; Unterbringung der Euro-Paletten (EP) in Hochregalen (max. 3,80 m Höhe)						
1	Verlängerungskabel für Veranstalter	1,00				1 EP; Lagerung in Hochregal	
2	4 Barellen Tische und Bänke	15,00				4 x (2,5 m x 1,5 m)	
3	4 Müllsackständer	1,00				3 EP; Lagerung in Hochregal	
4	15 Faltpavillons	1,00				2 EP; Lagerung in Hochregal	
5	10 Bistrotische	2,00				5 EP; Lagerung in Hochregal	
6	Equipment "Aktion saubere Stadt"	1,00				1 EP; Lagerung in Hochregal	
7	Lichterketten und Leuchsterne Advent	1,00				3 EP; Lagerung in Hochregal	
8	Hütten von Gewerbeverein	9,00				3,0 m x 3,0 m	
9	Pferdesprung der Stadt Schwentinental	1,00				2 EP; Lagerung in Hochregal	
10	Weinstand	1,00				2 EP; Lagerung in Hochregal	
11	Kühl- und Gefrierschrank	1,00				2 EP; Lagerung in Hochregal	
12	Wahlurne	1,00				2 EP; Lagerung in Hochregal	
		40,00					

6.7	Schüttgutlager						
	16 Boxen mit Schütthöhe von bis zu 4 m, davon mind. 13 Boxen mit lichter Grundfläche von 6 x 3 m (T x B), übrige Boxen mit lichter Grundfläche von mind.						
1	Schottertragschicht	18,00	6,00 x 3,00				
2	Brechsandsplitt	18,00	6,00 x 3,00				
3	Füllkies/Frostschutzkies	18,00	6,00 x 3,00				
4	Bankettenmaterial	18,00	6,00 x 3,00				
5	Wegedeckschicht	18,00	6,00 x 3,00				
6	Betonkies	18,00	6,00 x 3,00				
7	Spielsand	18,00	6,00 x 3,00				
8	Fallschutzkies	18,00	6,00 x 3,00				
9	Baumsustrat/ Oberboden	18,00	6,00 x 3,00				
10	Reserve	18,00	6,00 x 3,00				
11	Grünschnitt/ Laub	18,00	6,00 x 3,00				
12	Bauschutt	12,00	4,00 x 3,00				
13	Boden zur Verwertung	18,00	6,00 x 3,00				
14	Schredder- und Häckselgut	18,00	6,00 x 3,00				
15	Baumholz/Feuerholz zur Verwertung	12,00	4,00 x 3,00				
16	Streusplitt	12,00	4,00 x 3,00				
		300,00					

Anfahrbar mit Sattelzug,
Ausreichend Wende- und Rangiermöglichkeit für
Sattelaufzieger / Gliederzüge erforderlich.

6.8	Entsorgungsfläche/ Container						
	Auf dem Bauhof befindet sich keine öffentlich zugängliche Entsorgungseinrichtung bzw. Wertstoffannahme. Der aufgelistete Bedarf dient der						
1	Container für Restmüll	7,00				7 m³, Entsorgung Stadtgebiet	
2	Container für Verpackung	3,00				1,1 m³, Entsorgung Stadtgebiet	
3	Container für Papier	3,00				1,1 m³, Entsorgung Stadtgebiet	
4	Elektrogeräte, Lacke, Batterien	3,00				3 EP, Entsorgung Stadtgebiet	
5	Container Abbruchholz	21,00	7,00 x 3,00			Entsorgung Stadtgebiet	
6	Leuchtstoffröhren	2,00	1,00 x 2,00			Entsorgung städt. Liegenschaften	
7	Container Restabfall	1,00				1,1 m³, Entsorgung Bauhof	
8	Tonne Bioabfall	1,00				240 l, Entsorgung Bauhof	
		80,00					

Variante 1 Abriss und Neubau



- Halle 2 und 3 werden Abgerissen
- Parallel zur Straße entsteht ein Neubau

VORTEILE

- Gebäude
- Nutzung mit erhöhten Anforderungen im Neubau untergebracht
 - das Gebäude ist speziell auf die Nutzer-Anforderungen geplant
 - langfristig günstiger durch geringere Wartungs- und Betriebskosten
- Gelände
- Erhalt der Freiflächen durch Positionierung Neubau auf Abriss
 - das Grundstück kann effizienter genutzt werden
 - Übersichtlichere Verkehrssituation

KOSTEN (Brutto)	
Sanierung	3.232.240 €
Abriss	763.992 €
Neubau	5.395.882 €
Salzhalle+Silo	742.739 €
Waschhalle	258.950 €
Neubau Stadtw.	463.255 €
Neubau Lager	0 €
Außenanlagen	4.339.216 €
Ausstattung	238.000 €
Planungskosten	2.169.270 €
BAUKOSTEN	17.603.543 €
	+ 1.020.496 €

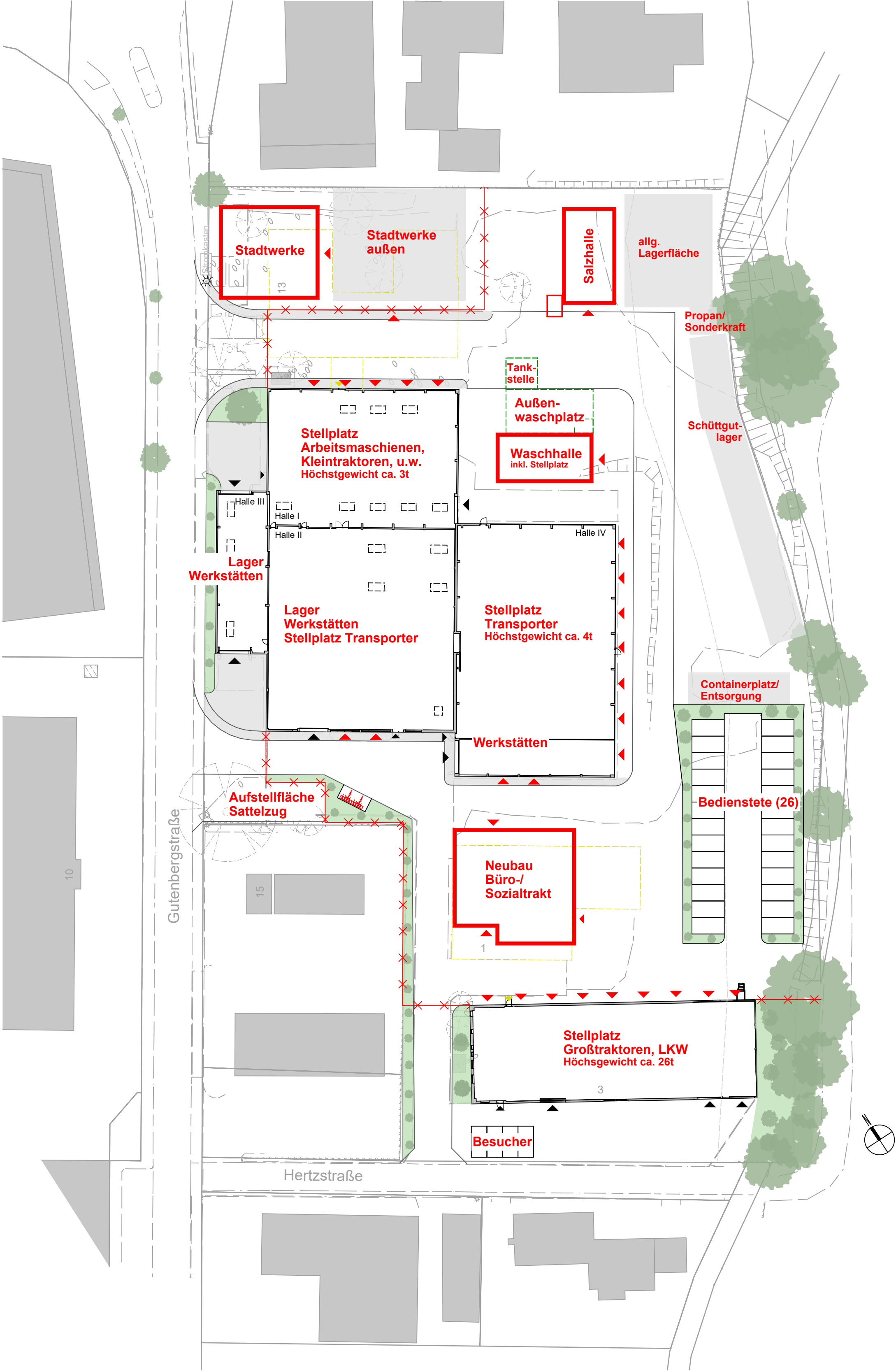
FÖRDERUNG
klimafreundliches Nichtwohngeb. im Niedrigpreissegment:
61.000 €

EINSPARPOTENTIALE

- Verortung PKW-Stellplätze zur Hertzstraße
- Entfall Straßensanierung der Hertzstraße
- Outsourcen der PV-Anlage
- "Schönheitsreparaturen" 138.000€

Unterhalt 30 Jahre	510.000 €
Heizkosten	21.425 €
GESAMT	18.134.968 €
	+ 503.069 €

Variante 2 Sanierung und Neubau



- Unterbringung der Werkstätten in Halle 2 und 3
- Neubau für den Sozial- und Bürotrakt

VORTEILE

- Gebäude
- die Räume mit höchsten Temperaturanforderungen sind im Neubau untergebracht
 - durch die große Bestands-Grundfläche können die Werkstätten zum Teil großzügiger als benötigt geplant werden
- Gelände
- separate Einfahrt für Privat-PKW möglich

KOSTEN (Brutto)	
Sanierung	5.785.066 €
Abriss	208.768 €
Neubau	2.546.081 €
Salzhalle+Silo	742.739 €
Waschhalle	258.950 €
Neubau Stadtw.	463.256 €
Neubau Lager	0 €
Außenanlagen	4.339.216 €
Ausstattung	238.000 €
Planungskosten	2.000.972 €
BAUKOSTEN	16.583.046 €
	0

Unterhalt 30 Jahre	1.020.000 €
Heizkosten	28.853 €
GESAMT	17.631.899 €
	0

Nachteile

- Gebäude
- durch die geringen Höhen muss die KFZ-Werstatt in die Halle 4 separiert werden
 - die Hallen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuellen baulichen und technischen Standards
- Gelände
- Aufwändige Sanierung - in Halle 2 würde nur das Tragwerk bestehen bleiben
 - Unübersichtlichere Verkehrssituation
 - wenig Freifläche - wenig Platz für die großen Fahrzeuge

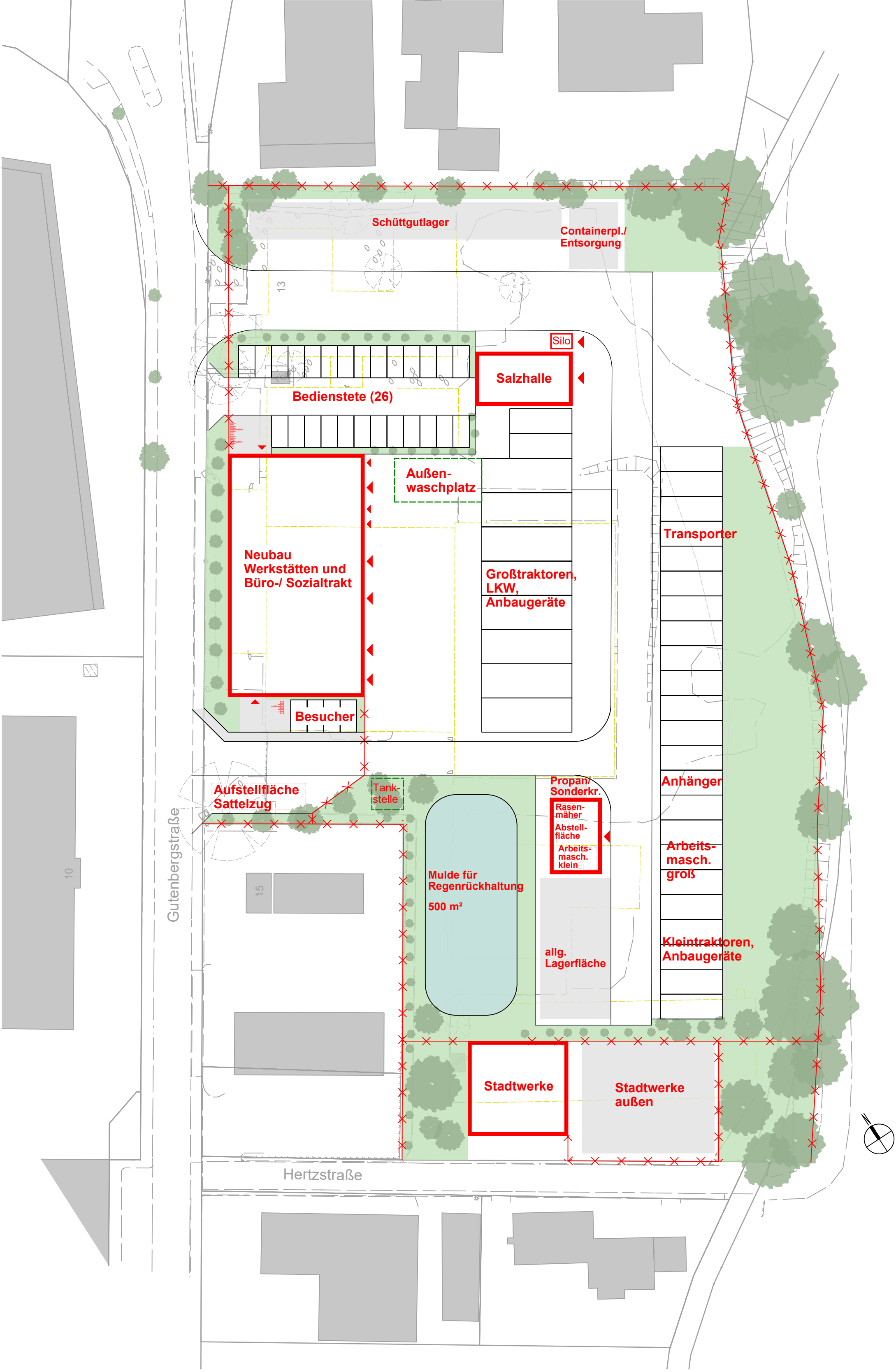
FÖRDERUNG
25.000 €
wenn 1 Mio. € der angesetzten Sanierungskosten für energetische Teile (Halle 2-4):
185.000 €

EINSPARPOTENTIALE

- Verortung PKW-Stellplätze
- Entfall Straßensanierung der Hertzstraße
- Outsourcen der PV-Anlage
- "Schönheitsreparaturen" 138.000€

Unterhalt 30 Jahre	1.020.000 €
Heizkosten	28.853 €
GESAMT	17.631.899 €
	0

Variante 3 Komplettabriss und Neubau



- alle Hallen werden Abgerissen
- Parallel zur Straße entsteht ein Neubau

VORTEILE

- Gebäude
- Nutzung mit erhöhten Anforderungen im Neubau untergebracht
 - das Gebäude ist speziell auf die Nutzer-Anforderungen geplant
 - langfristig günstiger durch geringere Wartungs- und Betriebskosten
- Gelände
- der Flächengewinn ermöglicht strukturiertere Verteilung der benötigten Außenflächen
 - das Grundstück kann effizienter genutzt werden
 - Übersichtliche Verkehrssituation

KOSTEN (Prognose_Brutto)	
Sanierung	0 €
Abriss	783.000 €
Neubau	5.195.882 €
Salzhalle+Silo	742.739 €
Waschhalle	0 €
Neubau Stadtw.	463.255 €
Neubau Lager	166.291 €
Außenanlagen	3.756.116 €
Ausstattung	238.000 €
Planungskosten	1.617.843 €
BAUKOSTEN a	12.963.127 €
	- 3.619.920 €

Unterhalt 30 Jahre	510.000 €
Heizkosten	21.425 €
GESAMT a	13.494.552 €
	- 4.137.347 €

NACHTEILE

- Gelände
- die Fahrzeuge parken im Freien

FÖRDERUNG
klimafreundliches Nichtwohngeb. im Niedrigpreissegment:
61.000 €

EINSPARPOTENTIALE

Waschhalle	258.950 €
Unterstände	1.143.823 €
BAUKOSTEN b	14.365.900 €
	- 2.217.147 €

Unterhalt 30 Jahre	510.000 €
Heizkosten	21.425 €
GESAMT a	14.897.325 €
	- 2.734.575 €