

Baubetriebshof Friedberg

## SACHSTANDSBERICHT ZUM 18.07.2017

### 1. Erschließung

Gemäß Bebauungsplan erfolgt die Anbindung des neuen Bauhofs an der Kreuzung der Staatsstraße/Münchner Straße. Wird diese Kreuzung zum Kreisverkehr ausgebaut, bringt dies keine Probleme für die Zufahrt in den Betriebshof. Straßenniveau an dieser Stelle ca. 515 m ü. NN.

Die Zufahrt zum Betriebshof erfolgt über eine 5-7% geneigte Zuwegung. Vor dem eigentlichen Betriebshof werden die Besucher/Angestellten-Stellplätze über einen Weg parallel zur Staatsstraße angeordnet/angefahren. Über diesen 4% geneigten Erschließungsweg wird der untere Betriebshof zusätzlich angedient.

Die vorhandene Ostzufahrt zum momentanen Wertstoffhof und der Grünsammelstelle wird zukünftig mit zwei Anbindungen vom Areal des neuen Bauhofs aus mit verknüpft.

„Erschließung“ umfaßt ebenfalls die Anbindung von Ver-/Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz. Hierzug ist noch die Regenwasserproblematik zu lösen: zukünftig wird das Bauhofgelände zu 2/3 oberflächenversiegelt sein. Regenwasser kann auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden.

### 2. Entwurfskonzept

Das Bauprogramm wird in zwei parallelen, nord-/süd-orientierten Gebäudeflügeln untergebracht. Beide Trakte werden vom Betriebshof (Höhenlage 514 m ü. NN) erschlossen:

Östlicher Trakt:

- EG mit Werkstätten, kleines Foyer für Verwaltungseingang, Zugang Umkleiden, Sozial-/Sanitärraum
- OG mit Verwaltungsräumen, Aufenthaltsraum //(jetzt neu, nur noch 190 statt 260 qm), Umkleiden, Duschen, WCs. Lagerhalle über Holzwerkstatt/Spielgerätewartung mit rund 850 qm bei 4,5 m Raumhöhe. Dieses Lager wird über eine Rampe vom Plateau der bestehenden Holzhalle (516 m ü. NN) angedient.

Westlicher Trakt:

- EG mit der LKW-Halle, der Straßenbauabteilung und einer Warenannahme
- UG mit TG für PKW, Gärtnereiabteilung, Lager Abt. 61 und Materiallager Beton. Erschließung vom Tiefhof aus.

### 3. Zukünftige Erweiterung

Mittels Durchfahrtsöffnung im Ostflügel und einer Umfahrt auf der Nordseite kann die östliche Grundstücksfläche mit momentan vorhandener Holzhalle und Grüngutsammelstelle direkt vom neuen Bauhof aus erschlossen werden. Auf dem östlichen Grundstück wird der Platz für weitere Hallengebäude freigehalten. Verwaltung und Sozialräume liegen dann in der Mitte einer zukünftigen Gesamtanlage.

#### 4. **Bauprogramm**

Nach zahlreichen Planungsvarianten und Detailabsprachen wurde seitens des Nutzers das Raumprogramm überarbeitet und konkretisiert (z.B. Aufenthaltsraum und Verwaltung kleiner, Marktstängelager kleiner etc.). Das aktuelle Raumprogramm ist im aktuellen Vorentwurf vollumfänglich abgebildet.

#### 5. **Lagerflächen nach BImSchG**

Die ursprünglich vorgesehenen offenen Zwischenlagerflächen für Aushubmaterial müssen nach Vorgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeführt werden. D.h. diese Zwischenlagerflächen, die zur Beprobung von eventuell kontaminiertem Material vorgesehen sind, müssen als überdachte Hallen konzipiert werden. Da der Bedarf für diese Beprobungsflächen in den nächsten Jahren noch stark steigen wird, ist hier nach einer ausreichend großen Lösung zu suchen, die nach Möglichkeit unabhängig von Planungs- und Genehmigungsverfahren des Bauhofs durchgeführt werden soll.

Seitens des Bauhofs wurde ein Vorschlag zur Größe und Ausformung einer solchen Halle gemacht. Diese Halle könnte an der östlichen Grenze des zukünftigen Bauhofareals angeordnet werden und über die Ostzufahrt unabhängig vom Bauhof, zusammen mit der Wertstoffsammelstelle erschlossen werden.

Planung und Konzeption für diese Sonderlagerhalle müßte noch von der Stadt Friedberg beschlossen werden.

#### 6. **Freiflächengestaltung**

Die Freiflächen gliedern sich nun in drei Ebenen, die über Rampen verbunden sind:

- Betriebshof 514 m o. NN für LKW-Verkehr, Andienung Werkstätten
- Lagerhof 510 m ü. NN für Freilager, Salzsilos, Erschl. Grünabt. und TG.
- Östl. Betriebshoferweiterung 516 m ü. NN und Sonderlagerhalle

PKW-Parkplätze außerhalb des Betriebshofes entlang der Staatsstraße

#### 7. **Bebauungsplan**

Die Baugrenzen des Bebauungsplans für die Bauhofgebäude können eingehalten werden. Einzig die Höhenentwicklung des östlichen Flügels überschreitet die Höhenvorgaben um 1 bzw. 2 m.

Für die weiteren Hallen im Osten müssen die Baugrenzen angepaßt werden.

Der Schallschutz des Bebauungsplans wurde vom IB Kottermair geprüft und bereitet keine Probleme.

#### 8. **Nächste Schritte**

Die Haustechnik erstellt gerade auf der Grundlage des Vorentwurfs Technikzentralen und Anlagentechnik.

Architekten und Tragwerksplaner versuchen momentan, ein optimiertes Konstruktionsraster für einen Massivbau zu entwickeln. Die Dachkonstruktion wird alternativ auch in Holz und Stahl, eventuell auch als Membran, untersucht.

Die Vorentwürfe der Fachplaner sollen mit Schätzkosten versehen dem Architekten

für die Gesamtkostenbetrachtung zugeleitet werden.

Wichtig für die Kostenschätzung: Ausstattungskosten der Werkstätten.  
Hierzu muß der Nutzer detailliert Ausstattungsvorschläge mit Schätzkosten zur Verfügung stellen.

Ferner ist eine Aussage seitens der Stadt zu treffen, wie mit der Sonderlager zukünftig verfahren werden soll.

Das IB Arnold Consult untersucht gerade das Problem der Regenwasserableitung. Hier wird gerade eine Kombination aus Regenwasserrückhaltebecken auf den Grundstück, Anschluß an übergeordnete Rückhaltebecken und Versickerung südöstlich der Deponie untersucht. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Kosten sind Teil der Erschließungskosten des zukünftigen Bauhofs.

## **9. Terminplan**

- Vorstellung/Beschluß Vorentwurf/Kostenschätzung im Stadtrat am 21.09.2017
- Ausarbeitung Entwurf/Kostenberechnung für Stadtratssitzung im Dezember
- Baueingabe zur Genehmigung bis Mitte Januar 2018
- Beginn Ausführungsplanung ab Januar 2018
- Erstes Ausschreibungspaket ab Mai 2018
- Baubeginn September 2018

aufgestellt: Augsburg, 10. Juli 2017

Schuller + Tham  
Gesundbrunnenstr. 3  
86152 Augsburg

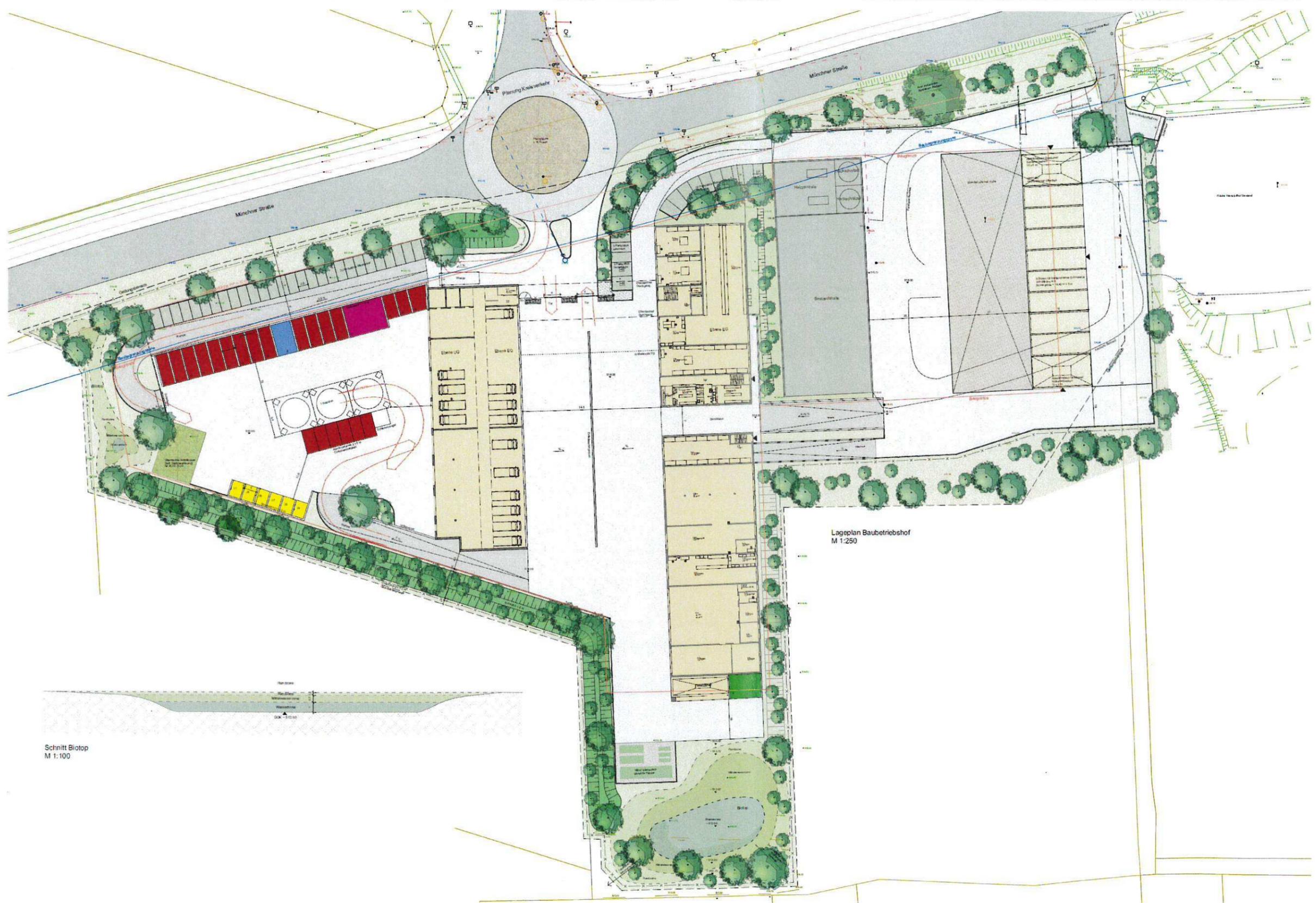
2017

1

2018

| Planungsphase  | Planungsbereich     | Verantwortlich      | 2017 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | 2018 |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|--|---------------------|---------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|  |                     |                     | MAI  | JUN | JUL | AUG | SEP | OKT | NOV | DEZ | JAN | FEB | MARZ | APR | MAI  | JUN | JUL | AUG | SEP | OKT |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Vorentwurf   |                     |                     | 18   | 19  | 20  | 21  | 22  | 23  | 24  | 25  | 26  | 27  | 28   | 29  | 30   | 31  | 32  | 33  | 34  | 35  | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 |
| Planungskonzepte   | Hochbau             | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Statik              | AJG Ingenieure GmbH |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | HLS                 | IB Ulherr           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | ELT                 | IB Metzger          |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Außenanlagen        | LA Eger             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Regenentwässerung   | IB Ulherr           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Erschließung        | IB Arnold           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Baugrund            | Schüler & Gödecke?  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Ausstattung         | Bauhof              |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Sachstandsbericht<br><i>BA 18.07.17</i>  | Hochbau             | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Außenanlagen        | LA Eger             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Vorentwurf und<br>Kostenschätzung  | Alle<br>zzgl        | Alle                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Brandschutznachweis | N.N.                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Zusammenfassung     | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Sitzungsvorlage  | Zusammenfassung     | Stadt FDB           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Vorlage Vorentwurf/<br>Kostenschätzung<br>Stadtrat   | ALLE                | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Außenanlagen        | LA Eger             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Entwurfsplanung<br>Festlegung Konstruktion,<br>Material, Oberflächen,<br>Bauteile, Technische<br>Klärung mit Trägern<br>öffentl. Belange | Hochbau             | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Brandschutz         | N.N.                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | EnEV-Nachweis       | N.N.                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Entwässerung        | IB Ulherr           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Außenanlagen        | LA Eger             |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Erschließung        | IB Arnold           |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Statik   | AJG Ingenieure GmbH |                     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Entwurf und<br>Kostenberechnung  | Zusammenfassung     | AB Schuller+Tham    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Freigabe Stadtrat<br>Baugenehmigungs-<br>unterlagen  |                     | ALLE                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Ausführungsplanung   | Alle                | Alle                |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Ausschreibung 1. LV Paket  | Hochbau/Statik      |                     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|  | Haustechnik         |                     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Laufzeit   | 1. LV Paket         |                     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Baubeginn  |                     |                     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |     |     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

Anlage 2



**LEGENDE**

| Bestand  |  | Planung  |  |
|----------|--|----------|--|
| 514.94   | Bestandshöhe                             | 528.03   | Planungshöhe                                   |
| 515.18   | Bestandshöhe Fahrbahn                    | [Symbol] | Baum Planung                                   |
| 514.49   | Bestandshöhe Gelände                     | [Symbol] | Baum mehrstammig Planung                       |
| 515.95   | Bestandshöhe Gehweg                      | [Symbol] | Strauch Planung                                |
| 516.40   | Bestandshöhe Einbauten z.B. Schachtmäkel | [Symbol] | wassergab. Wiegendecke Bereich alternat. Halle |
| 516.95   | Bestandshöhe Kiesflächen                 | [Symbol] | Asphaltfläche                                  |
| [Symbol] | Bestandsschild                           | [Symbol] | Parkplatz barrierefrei                         |
| [Symbol] | Bestandstürche                           | [Symbol] | Parkplatz                                      |
| [Symbol] | Flurstücksgrenzen                        | [Symbol] | Einfriedung Zaun h = 2 m                       |
| [Symbol] | Baum Bestand (geschützt)                 | [Symbol] | Pflanzflächen                                  |
| [Symbol] | Asphaltfläche                            | [Symbol] | Wassersfläche Biotope                          |
| [Symbol] |  | [Symbol] | Dachbegrünung                                  |
| [Symbol] |  | [Symbol] | Schleppkurve LKW                               |
| [Symbol] |  | [Symbol] | Elektr. - Toranlage                            |
| [Symbol] |  | [Symbol] | Hochbord                                       |
| [Symbol] |  | [Symbol] | Gebäude Neubau                                 |

| Sparten Bestand |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| [Symbol]        | Trinkwasserleitung               |
| [Symbol]        | Kanal Abwasser                   |
| [Symbol]        | Hausanschluss Trinkwasserleitung |
| [Symbol]        | Zuleitung städtischer Kanal      |

Lageplan Baubetriebshof  
M 1:250

Schnitt Biotop  
M 1:100

BAUHER: Stadtwerke Augsburg und Umgebung e.V., Hochwasserstraße 45, 86152 Augsburg, Untermarkt

BAUVERFAHREN: Neubau Baubetriebshof Am Luring im Land Friedberg, Projekt Nr. E1414

PLANZEICHNUNG: VORENTWURF, Maßstab: 1:250, Zeichn. Nr.: 2-001, Datum: 06.07.2017

PLANUNG: EGEN & BERTNER, Architekten 12, 86151 Augsburg, Walter: 09.07.2017, Gabel: 11.08.2017, Huber: 21.08.2017

HOCHBAUVERFAHREN: Schuler & Thom, Gerdandauerstraße 3, 86152 Augsburg, Untermarkt

STELLE DER PLANUNG: 05/11/2017