

**NEUBAU BAUBETRIEBSHOF FRIEDBERG
BA 2 Neubau Betriebsgebäude + Kalthalle**

A) BAUBESCHREIBUNG/ERLÄUTERUNGSBERICHT

Architekturbüro
Schuller + Tham
Dipl. Ing. Architekten BDA
Gesundbrunnenstr. 3
86152 Augsburg

NEUBAU BAUBETRIEBSHOF FRIEDBERG BA 2 Neubau Betriebsgebäude + Kalthalle

A) BAUBESCHREIBUNG

A1) Grundstück

Das Baugrundstück umfaßt die Flurstücke 754/1, 756, 757 und 759 in Friedberg. Die Flurnummern werden gerade zu einem Grundstück verschmolzen. Das Nachbargrundstück im Osten ist mit einer Lagerhalle bebaut. Das Grundstück grenzt südlich an die Staatsstraße St 2051 bzw. die Münchner Straße und wird von dieser erschlossen.

Eine Zufahrt ist nur vis-a-vis der einmündenden Münchner Straße möglich.

Das Gelände fällt von Nordost um rund 7 m nach Südwesten ab.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 7 – 8 m unter GOK. Allerdings ist mit einem massiven Schichtwasseranfall bereit ab 1 m unter GOK zu rechnen.

Für das gesamte Gelände gilt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 2016.

A2) Planung

Das Ergebnis mehrerer Vorentwurfsplanungen seit Dezember 2016 führte am Ende zu einer Planung, die zwei Nord/Süd-orientierte Längsbauten vorsieht. Im Jahr 2020 wurde die Planung um zusätzliche Verwaltungsräume (Tiefbauamt) erweitert.

Betriebsgebäude	3-geschossig, ca. 23,12 x 70,70 m, beheizt, mit Garagen, Werkstätten, Sozial- und Technikräumen. Die Ebenen werden über einen behindertengerechten Aufzug und 2 Treppenhäuser erschlossen.
-----------------	--

Kalthalle	erdgeschossig, ca. 22,80 x 84,31 m, unbeheizt, als LKW-/Fahrzeug- und Lagerhalle genutzt.
-----------	---

Die Planung beinhaltet die Fachplanung für HLS (IB Ulherr), ELT (IB Metzger), Energetik (IB Metzger), Brandschutz (IB Karl) und einer statischen Berechnung (IB AJG).

Für die Gesamtanlage liegt auch ein Lärmschutzgutachten von IB Kottermair vor.

Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Nutzer erstellt, der sich auch für die Ausstattung der Werkstätten verantwortlich zeichnet.

A3) Baukonstruktion

BETRIEBSGEBÄUDE

Gründung	Kies-Gründungs- und Drainagekoffer D = 1m StB-Fundamentplatte D = 50 cm in WU-Beton mit Fugenbändern Oberseitig maschinell geglättet und ZK-Beschichtung
Außenwände Ebene 0	StB D = 30 cm, gleichmäßig glatt geschalt in WU-Ausführung mit Fugenbändern Außenseitig gegen Erdreich mit Perimeterdämmung 12 cm, innenseitig Dämmstreifen Heraklith H = 80 cm parallel zum oberen Wandende zur Flankendämmung gegenüber Kältebrücken bei den Zufahrten auf Ebene 1 Innenseiten gestrichen Freie Außenseiten Sichtbeton
Innenwände Ebene 0	Wie vor, jedoch D = 25 cm
Decke über Ebene 0	StB-Flachdecke, gleichmäßig glatt geschalt mit unterseitiger Heraklithdämmung A2 nach bauphysikalischer Anforderung. Oberseite mechanisch geglättet und ZK-kunstharzbeschichtet.
Außenwände Ebene 1 und 2	StB D = 30 cm nach statischer Erfordernis, gleichmäßig glatt geschalt, außenseitig mit WDVS auf Mineralfaserdämmung D = ca. 16 cm, Silikatanstrich Innenseiten hell gestrichen.
Innenwände Ebene 1	Statisch notwendige Wände in StB, D = 25 cm, 30 cm, gleichmäßig glatt geschalt Trockenbauwände D = 15 cm bei Werkstätten, Mauerwerkswände HLZ-D = 11,5-24 cm unverputzt in Sanitär- und KFZ-Schlosserwerkstatt Alles hell gestrichen
Innenwände Ebene 2	Statisch notwendige Wände in StB, D = 25 cm, 30 cm, gleichmäßig glatt geschalt Trockenbauwände D = 12,5-15 cm Bei Verwaltung, Sozialräumen mit verglasten Abschnitten
Decke über Ebene 1	StB-Flachdecke, D = 25 cm - 30 cm, gleichmäßig glatt geschalt. Oberseite in Lager-/Technikbereichen mechanisch geglättet. Im Sozial-/ Verwaltungsbereich mit schwimmendem Estrich In der Holzwerkstatt unterseitig Heraklithbekleidung als Schallschutz.
Stützen E0 – E2	StB, glatt geschalt, oben-/unten mit Durchstanzbewehrung. D = 30-40 cm nach statischer Erfordernis.

Dachdecke	Delta-Beam-Stahlträger, flächenbündig mit StB-Hohlkörperelementen D = 26,5 – 40 cm nach statischer Erfordernis. Deckenelemente im Sozial-/ Verwaltungsbereich mit unterseitiger Akustikbekleidung.
Dachkonstruktion	Hartschaumisolierung D = 16-20 cm nach Erfordernis EnEV mit 2-Ig. Bitumenabdichtung, darauf extensive Begrünung. Blecheinfassung aus beschichtetem Alu-Blech
Treppen	StB-Fertigteile mit fertigen Oberflächen, Stufenkanten mit Rutschstopp. Stahlstabgeländer mit V4A-Handlauf.
Tore	Als elektrisch betriebene Sektionaltore mit 3-fach-Plexiglasfüllungen, TG-Tor als Gittertor.
Fenster/Fassade	Alu-Fensterkonstruktion mit Isolierverglasung gem. EnEV-Nachweis. Lüftungsflügel DK, sonst festverglast. Seitenblenden aus Fassadenplatten flächenbündig im WDVS eingesetzt.
Sonnenschutz	Außenliegende Lamellenraffstores mit Wetterschutzkasten
Innentüren	Technikräume E0, E1, E2 als Stahlblechtüren in Stahlzargen Verwaltungs-/Sozialräume mit HPL-beschichteten Holztüren mit Stahlzargen
Innenbekleidungen	Sanitärbereiche türhoch gefliest Waschhalle raumhoch gefliest Wandanstrich hell
Bodenbeläge	Sanitärbereiche gefliest R10-R11 KFZ-Waschhalle mit Rüttelfliesen Garagen-/Werkstätten mit Zk-Kunstharzbeschichtung Verwaltungs-/Sozialräume mit Kautschukbelag D = 4 mm Haupttreppenhaus Podeste gefliest
Einbauten	WC-Trennwände aus HPL-Vollkernplatten Fensterbänke aus HPL-Vollkernplatten Aufenthaltsraum mit Einbauküche
Außenwaschplatz	StB-Bodenplatte mit StB-Absetzbecken WU und LKW-befahrbarem Abdeckroste
KALTHALLE	
Gründung	Kies-Gründungskoffer D = 1m StB-Streifen- und Einzelfundamenten nach stat. Erfordernis Oberseitig mit OS8-Abdichtung

Innen- und Außenwände	StB-Wände D = 30 cm mit geordneter, glatter Schalung, ohne Bekleidung/Anstrich
Bodenplatte	Unbewehrte Bodenplatte C35, mechanisch geglättet.
Stützen	StB-30/90 cm, glatt geschalt mit Auflager für Dachbinder
Deckenkonstruktion	StB-Fertigteilebinder L = 22,5 m, H = ca. 1,80 m freispannend mit querliegenden StB-Hohlkörperelementen D = 26,5 cm über 7,50 m freispannend
Dachdeckung	2-lg. Bitumenabdichtung Dacheinfassung farbbeschichtetes Alu-Blech
A4) Farb- und Materialkonzept	
AUSSEN	
Wände	WDVS in hellem warmgrau mit ockerbraunen Farbflächen, teilweise gestrichen, teilweise aus Fassadenplatten HPL E0 und E1 bei Einfahrten auch Sichtbetonflächen wg. Beschädigung.
Fenster/Fassade	Einbrennlackiert RAL 9007 (graualuminium). Fassadenplatten HPL ockerbraun
Tore	Einbrennlackiert RAL 9006 (weißaluminium).
Sonnenschutz	Behänge RAL 9006 (weißaluminium), Sonnenschutzkästen RAL 9007 (graualuminium)
Dacheinfassungen	farbbeschichtet RAL 9006 (weißaluminium)
INNEN	
Wände	Weiß oder hell gestrichen
Wandbekleidungen	Fliesen lichtgrau 20/50 cm
Boden	Kautschuk ockerbraun 2K-Kunstharzbeschichtung lichtgrau Fliesen beige ockerbraun 60/60 cm
Reinstreifer	Alulamellen mit grauer Ripsfüllung
Terrassenbelag	Aus Recyclingkunststoff-Dielen

NEUBAU BAUBETRIEBSHOF FRIEDBERG BA 2 Neubau Betriebsgebäude + Kalthalle

Decken	Beton weiß gestrichen Heraklithbekleidungen weiß gestrichen Akustikbekleidungen weiß gestrichen
Türen	Ockerbraun, Stahlzargen weiß lackiert
Treppengeländer	Lackiert, RAL 9006 (weißaluminium) Handlauf Edelstahl

A5) Verhältnismerte

Betriebsgebäude	Baukosten	KoGr. 300	5.485.493,00 €
		KoGr. 400	3.311.537,00 €
		Summe	8.855.030,00 €

Summe/4.763 m² BGF = 1.859 €/m²
Summe/20.120 m³ BRI = 440 €/m³

Kalthalle	Baukosten	KoGr. 300	1.608.550,00 €
		KoGr. 400	40.000,00 €
		Summe	1.648.550,00 €

Summe/1.922 m² BGF = 858 €/m²
Summe/11.640 m³ BRI = 142 €/m³