

Management Summary

Die Stadt Ansbach muss mittelfristig einen neuen Baubetriebshof beziehen, da die bisherigen Flächen in Teilen unzureichend groß sind, nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und in weiten Teilen stark sanierungsbedürftig sind.

Das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) des „Idealen Baubetriebshofes für die Stadt Ansbach“ soll nachfolgend Grundlage für die Realisierung des Bauprojekts in Eigenregie durch die Stadt Ansbach oder durch einen privaten Investor (ggf. ein Miet-Kauf-Modell) sein.

Der Standort des neuen Baubetriebshof soll zentrumsnah sein und über eine ausreichende Anbindung durch den ÖPNV verfügen. Die Verkehrs- wie auch die digitale Infrastruktur soll den Notwendigkeiten des Betriebs und dem sonstigen Standard städtischer Gebäude entsprechen.

Der Baubetriebshof gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Bereiche.

Die **Verwaltung** entspricht einem gängigen Standard durchschnittlicher Bürogebäude und ist für die Kapazität der bisherigen Verwaltung ausgelegt. Somit ist derzeit von einem Bruttoflächenbedarf von 296 m² auszugehen.

Die **Sozialräume** dienen hauptsächlich den gewerblichen Mitarbeitern. Wasch-, Umkleide, und WC-Räume werden in ausreichender Zahl für 130 Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Bei der Tagesunterkunft wird davon ausgegangen, dass ca. 10 % der Mitarbeiter nicht vor Ort sind (Urlaub, Krankheit, Außeneinsatz, etc.); daher wird diese auf 120 Personen ausgelegt. Die Tagesunterkunft ist im Regelbetrieb unterteilt, kann aber auch als großer Raum umfunktioniert werden. Derzeit ist von einem Bruttoflächenbedarf von 434 m² auszugehen.

Die **Werkstätten** sind um die zentrale Fahrzeughalle für Fahrzeuge ohne Geruchsbelästigung anzuordnen und mit einem Tor in diese zu erschließen. Die Kfz-Werkstatt und die Waschhalle sind als Durchfahrt in die zentrale Fahrzeughalle auszugestalten. Jede Werkstatt ist mit Strom- und Starkstromdosen auszustatten und erhält einen Daten-, einen Druckluft- sowie einen Kalt- und Warmwasseranschluss. Die maschinelle Ausstattung der Werkstätten ist im weiteren Planungsprozess genauer zu betrachten. Derzeit ist von einem Bruttoflächenbedarf von 1.762 m² auszugehen.

Die **Lagerflächen** können zum Teil als Hochregallager ausgebildet werden, was zu einer höheren Flächeneffizienz führt. Spezielle Anforderungen an die Lagerflächen (z.B. Tierkörperbeseitigung) werden größtenteils nicht gestellt. Derzeit ist von einem Bruttoflächenbedarf von 1.385 m² auszugehen.

Die **Einstellhalle für Betriebs-Kfz** ist zweigeteilt, eine Halle für Fahrzeuge ohne Geruchsbelästigung und eine für Fahrzeuge mit Geruchsbelästigung (z.B. Müllfahrzeug, Kanalspülwagen, etc.). Die Hallen sind unbeheizt aber frostfrei auszuführen und natürlich zu belüften. Die Einfahrtshöhe soll 4,50 m betragen. Derzeit ist von einem Bruttoflächenbedarf von 4.927 m² auszugehen.

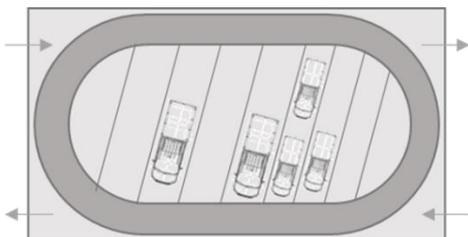


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Einstellhalle

Im **Außenbereich** sind weitere Lagerflächen sowie eine Streugutlagerhalle für eine Kapazität von insgesamt 2.200 t zu errichten. Die drei bestehenden Silos sind ebenfalls dort aufzustellen.

Bei der Konzeption des Baubetriebshofs ist auf eine Anordnung der Gruppen zueinander zu achten, bei der Synergieeffekte genutzt werden. Hierzu wurden im Rahmen des Nutzerbedarfs die Beziehungen untereinander, zu zentralen Einrichtungen sowie zur Öffentlichkeit untersucht. Das Ergebnis ist nachfolgendem Diagramm dargestellt.

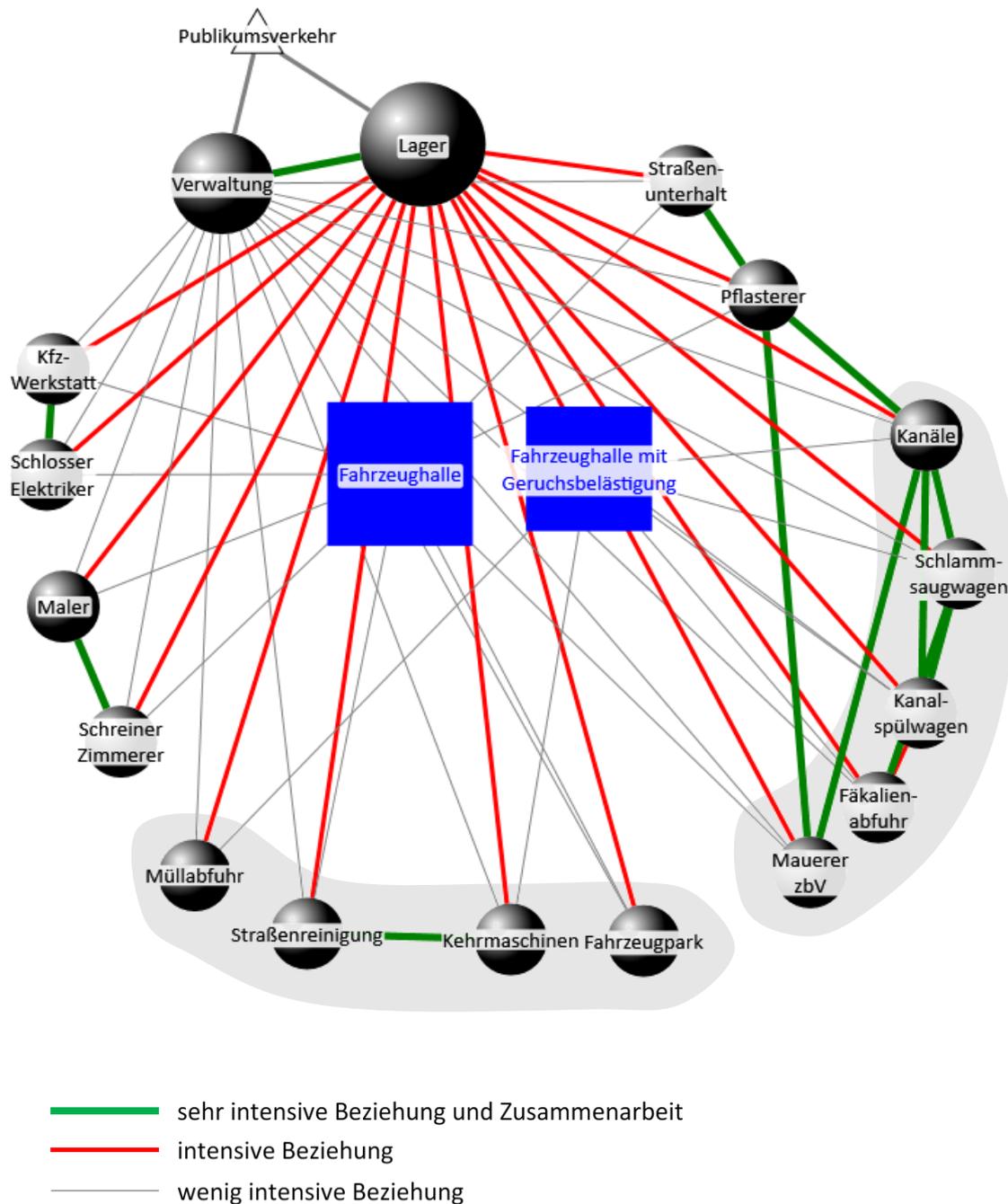


Abbildung 2: Beziehungen und Verknüpfungen innerhalb der Gruppen und nach außen

Schreiner/Zimmerer und Maler arbeiten beispielsweise oft an den selben Werkstücken oder können Trockenräume gemeinsam nutzen.

Nicht alle zum Betriebsamt gehörenden Gruppen wurden im Rahmen der Untersuchungen betrachtet. Gruppen, die derzeit an anderen Standorten angesiedelt sind und nicht zum zentralen Baubetriebshof gezogen werden sollen, haben keinen flächenrelevanten Einfluss auf die Konzeption des Baubetriebshofs. Anhand des Organigramms wird dies nachfolgend dargestellt.

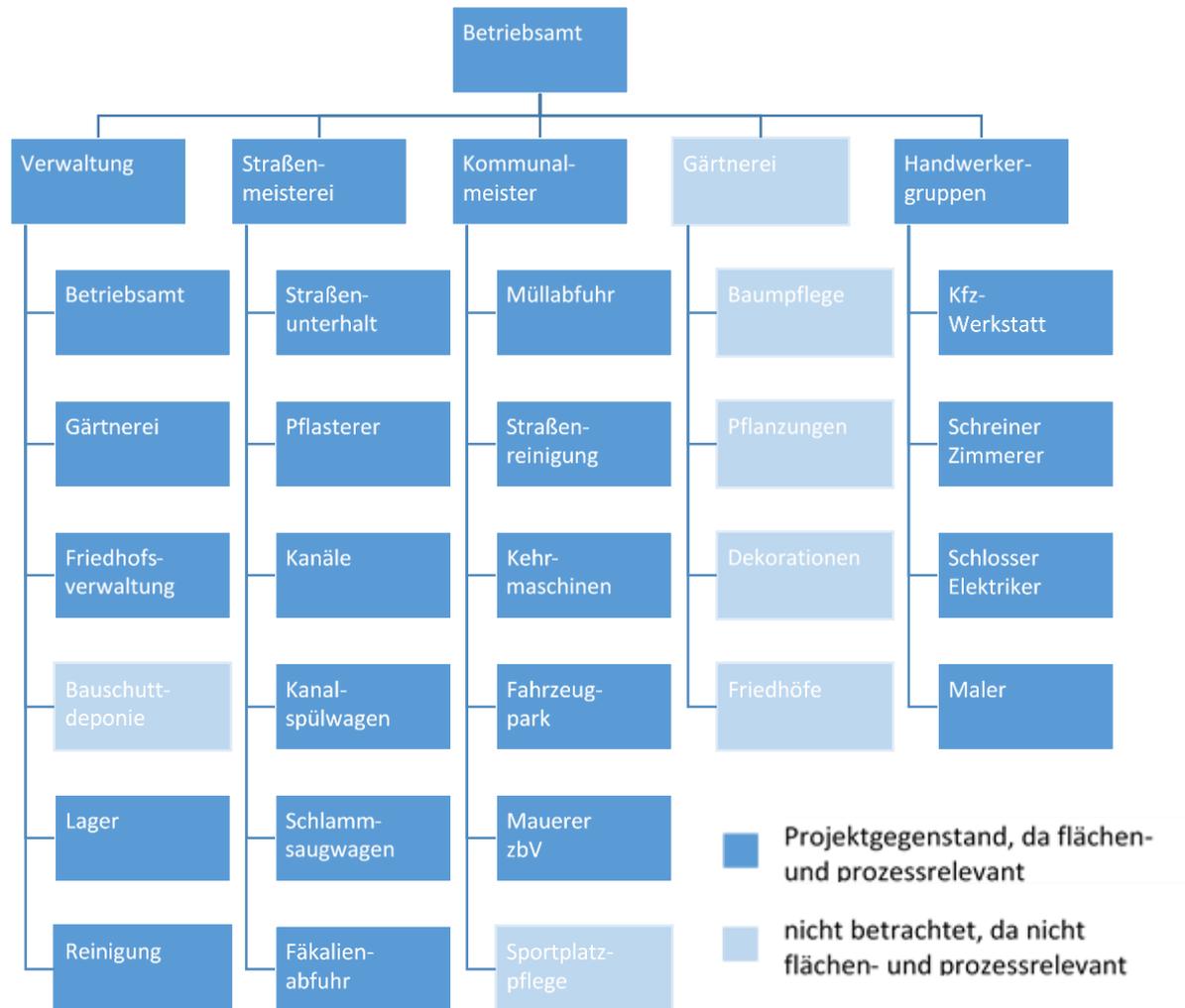


Abbildung 3: Organigramm Betriebsamt

Auf Basis des erhobenen Nutzerbedarfs wurden Bruttogeschossflächen (BGF) und über notwendige lichte Raumhöhen und angesetzte Konstruktionshöhen die Bruttorauminhalte errechnet.

Tabelle 1: Zusammenstellung Flächen / Rauminhalte

Bereich	BGF	BRI
Verwaltung	296 m ²	1.034 m ³
Sozialräume	434 m ²	1.519 m ³
Kfz-Bereich	323 m ²	2.295 m ³
Werkstatt	1.439 m ²	7.769 m ³
Lager	1.385 m ²	7.502 m ³
Kfz-Hallen	4.927 m ²	37.935 m ³
	8.803 m²	58.055 m³
Salzhalle	480 m ²	
	9.283 m²	

Darauf aufbauend wurde eine Kostenschätzung zum einen über spezifische Flächenwerte (€/m²) zum anderen über spezifische Volumenwerte (€/m³) erstellt. Grundlage hierfür bilden „BKI Statistische Kennwerte Neubau 2017“ sowie Erfahrungswerte der Stadtverwaltung Ansbach und des Ingenieurbüros first base. Die Kosten werden demnach in eine Größenordnung von 10,5 bis 11 Mio. € geschätzt. Darin sind alle für die Errichtung des Baus notwendigen Kosten inkl. Planung enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für das Grundstück selbst; diese sind stark vom Standort abhängig. Weiterhin nicht enthalten sind Kosten für die Ausstattung; die Schnittstelle der Lieferleistung zwischen Errichter und Nutzer ist im weiteren Projektverlauf zu definieren.