

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach

Machbarkeitsstudie

Auftraggeber

Stadt Lörrach
Fachbereich Stadtplanung
Luisenstraße 16
79539 Lörrach
+49 7621 415.522

Verfasser

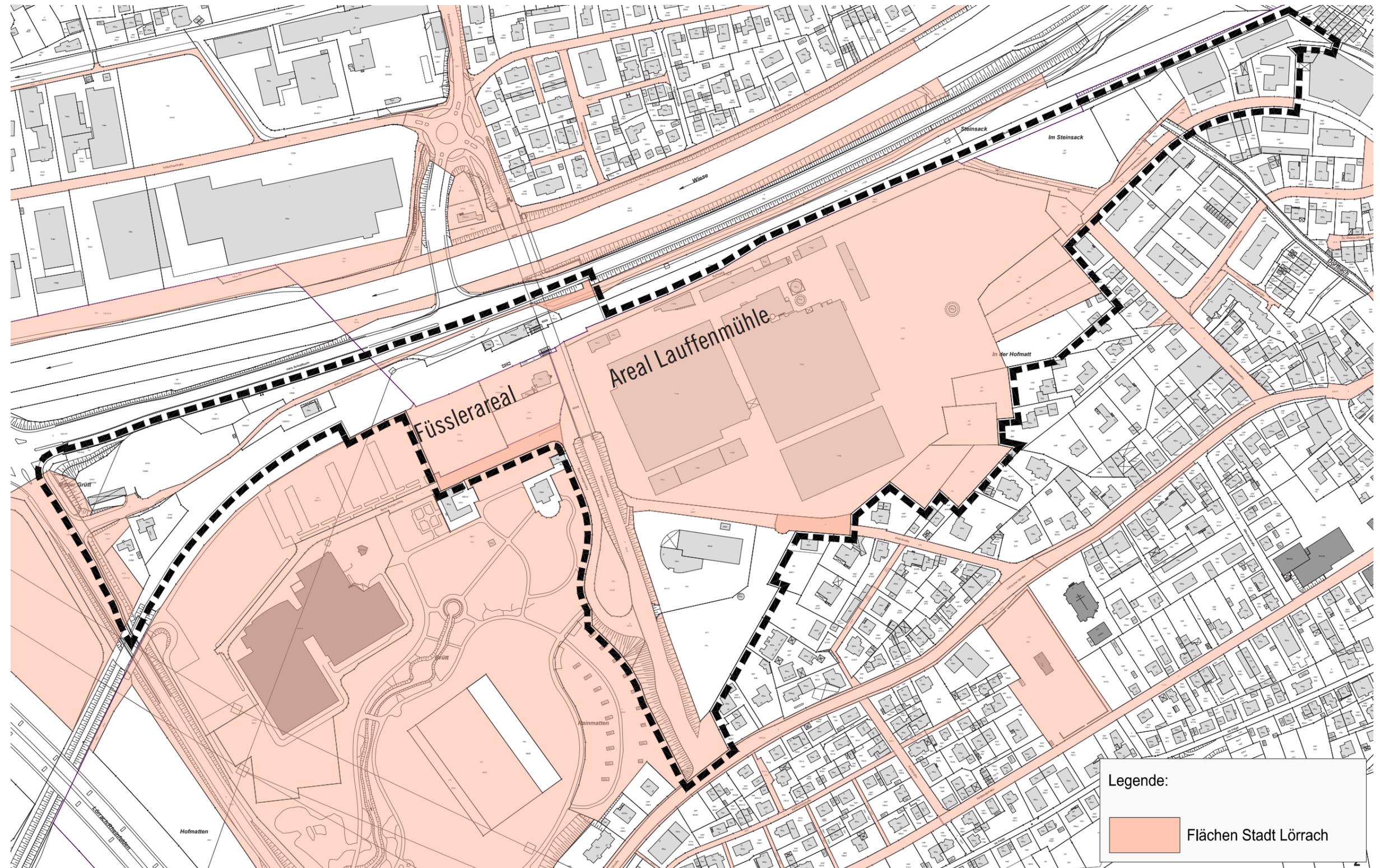
roller architekten gmbh
Kupfertorstraße 46
79206 Breisach am Rhein
+49 7667 30920.30
roller@rollerarchitekten.de

31.03.2023

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

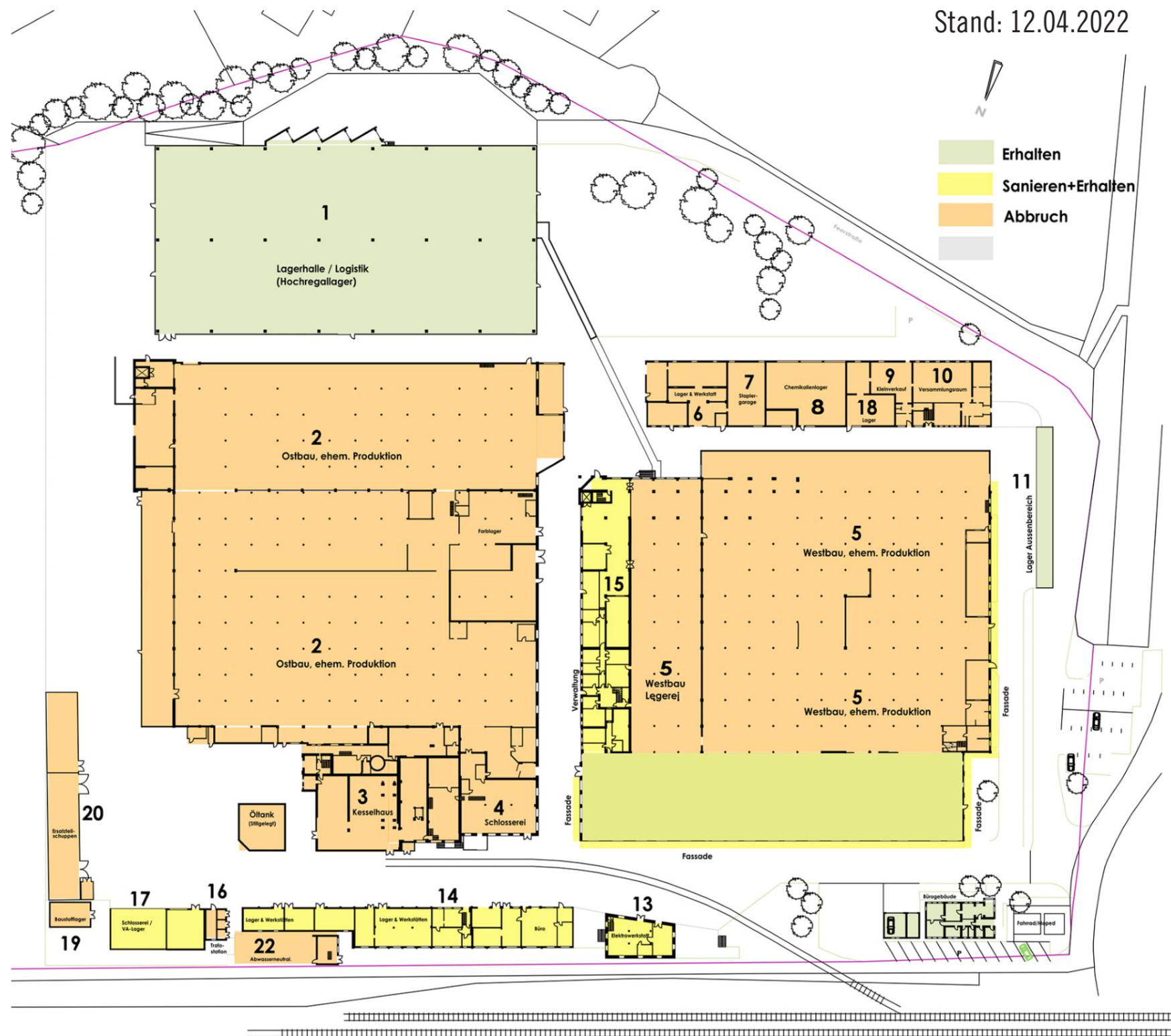
Stadt Lörrach

Abgrenzung = VU-Gebiet



Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Lauffenmühle Bestand - sanieren erhalten

Die Anforderungen an den Erhalt und die Sanierung entsprechen den Gebäudesteckbriefen aus der vorbereitenden Untersuchung.

Der Westbau wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats zusätzlich flächig als Erhalt bzw. Sanierungsbedarf markiert.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach

Raumprogramm

Die nachfolgend aufgestellten Raumprogramme wurden in mehreren Ortsbegehungen und Gesprächsterminen ermittelt, gemeinsam mit:

Manuel Müller, Leiter der Gesamtwehr Lörrach

Jens Fondy-Langela, Gesamtleitung der Eigenbetriebe Werkhof Lörrach / Stadtgrün und Friedhöfe Lörrach

Steffen Vogel, Technische Leitung EB Stadtgrün und Friedhöfe

Christian Werner, Technischer Leiter EB Werkhof

Frank Rimkus, t. technischer Leiter Werkhof

Das Raumprogramm beinhaltet gegenüber erster Wünsche realistische, zum Teil bereits reduzierte Flächenansätze.

Die möglichen Synergien und Mehrfachnutzungen wurden mit den o.g. Vertretern abgestimmt.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach

1	2	Maße	Mehrfachnutzung	SOLL Anzahl	SOLL im EG	IST Anzahl	SOLL NRF 1 m²	POT - NRF 2 m²	IST NRF m²	SOLL Summe NRF m²	SOLL Summe NRF im EG m²	IST Summe NRF	Anmerkungen
Grundlage IMAKA und eigene Erhebung													
I	Arbeitsplätze / Werkstatthalle mit Lager / Büro	Werkhof / Stadtgrün (ohne Friedhöfe)											
I.1	Mitarbeiter*innen			7		9			63	0	0		Zuordnung Arbeitsbereiche berücksichtigen
	Büro Mitarbeiter*innen Werkhof Verwaltung			3		9			27	0	0		Zuordnung Arbeitsbereiche berücksichtigen
	Büro Mitarbeiter*innen Stadtgrün Verwaltung			8		9			72	0	0		in den Werkstätten, Flächen unten nicht enthalten, Differenz in Tabellen
	Büro Mitarbeiter*in - Meister Vorarbeiter			1		21			21	0	0		Zuordnung Defizittransport / Safe - 12+9, mit WB Ampeln kombinierbar, EG lav.
	Mitarbeiter*in Parkfahren, Werkstattdienst und Büroarbeitsplatz			1		20			20	0	0		Zusammenschaltbar
	Besprechungsraum 1			1		12			12	0	0		
	Besprechungsraum 2			1		16			16	0	0		Zuordnung Verwaltung
	Server, Drucker			1		25			25	0	0		Zuordnung Verwaltung
	Archiv			1		16			16	0	0		Zuordnung Verwaltung
	Dynamometer			1		8			8	0	0		Zuordnung Verwaltung
	Pumpe			1		0,65			32	0	0		Schleuse s-w beachten
	Sanitärräume Werkhof (Duschen Umkleen)			1		25			25	0	0		
	Sanitärräume Stadtgrün (Duschen Umkleen)			1		20			20	0	0		
	Waschraum, w/m getrennt			1		4			4	0	0		
	Trockenraum			1		6			6	0	0		
	Schleuse s/w			1		20			20	0	0		
	Toiletten w/m getrennt			1		70			70	0	0		Acht: prüfen, ob 70 Beschäftigte
	Peisem- und Bereitschaftsraum			1		16			16	0	0		Aufstellfläche
	Küche			1		16			16	0	0		
	Getränkelager			1		25			25	0	0		inkl. Mitarbeiterplatz
	Gymnastikraum			1		20			20	0	0		
	Erste-Hilfe-Raum			1						0	0		
	Zwischensumme								525	0	0		
I.2	Werkstätten Werkhof												
	Werkstatt Elektro, Höhe 8m			1		50			50	0	0		zzgl. 2 Büro AP Fläche s.o., EG lav.
	Werkstatt Angeln			1		24			24	0	0		zzgl. 1 Büro AP Fläche s.o., mit Parkfahren kombinierbar, EG lav.
	KZ-Workstatt, Werkstatt Feuerwehr klarer bzgl. Zusammenlegung			1		470			470	0	0		zzgl. 1 Büro AP Fläche s.o., neb. Schließerei; Erhöhung von 480 auf 504!
	Schlosserei			1		55			55	0	0		zzgl. 2 Büroarbeitsplätze, Fläche s.o., neben KZ-Workstatt
	Werkstatt Verkehrsregelung, Markierung Fahrbahn inkl. Lagerung			1		36			36	0	0		prozessiert
	Malerei-Lackierwerkstatt (Lüftung)			1		20			20	0	0		
	Schreinerei			1		77			77	0	0		zzgl. 2 Büroarbeitsplätze, Fläche s.o.
	Werkstatt Stadtgrün								0	0	0		Werkbank
	Zwischensumme								734	638	0		
I.3	Lagerbereich Werkstätten Werkhof												
	Lager Elektrowerkstatt Innenraum			1		40			40	0	0		im jeweiligen Werkstätten zugeordnet
	Lager Elektrowerkstatt Außenraum überdacht			1		60			60	0	0		Einbau Klapp Erweiterung gegenüber Bestand, EG lav.
	Lager Ampeln			1		12			12	0	0		
	Lager KZ			1		240			240	0	0		elastisch?
	Lager Schlosserei			1		32			32	0	0		Widerspruch in Tabelle
	Lager Schilder			1		100			100	0	0		2700 gestapelt Raumhöhe?
	Lager Schreinerei Innenraum			1		20			20	0	0		
	Lager Schreinerei Außenraum überdacht			1		92			92	0	0		2700 gestapelt Raumhöhe?
	Magazin Schutz- und Arbeitskleidung, Arbeitsgeräte			1		95			95	0	0		Schutz- und Arbeitskleidung etc.
	Zwischensumme								691	200	0		
	Summe Arbeitsplätze / Werkstätten mit Lager / Büro								1950	838	0		
I.4	Verkehrsflächen VF Werkstatthalle												
	Ansatz			1	0,5	156			156	78	0		8% der NUF
	Zwischensumme								166	78	0		
I.5	Technikflächen TF												
	Ansatz Feuerwehr			1	0,333	70			70	23	0		
	Zwischensumme								70	23	0		IMAKA
I	Summe VF + TF								226	101	0		
I	Nettofläche NUF + VF + TF								2.176	939	0		
I	BGF Werkstatthalle								2.611	1.127			KF = NF * 1,2
II	Lagerflächen / Kleingeräte												
II.6	überdacht, umschlossen, unbeheizt												
	Kleinstlager, kann ins CG, wenn Fahrzeughalle abgeschlossen			1		22			22	0	0		Arbeitsgeräte Tanklager, Stellfläche, Fundschalen, Kehrbesen
	Kleinstlager			1	0,5	36			36	18	0		Arbeitsgeräte Grundfläche
	Einlagerungsraum			1		20			20	0	0		Überentlastung Büroräumungen
	Seecontaner			6	0,5	15			90	8	0		Arbeitsgeräte, Werkzeuge, Dünger
	Satzlager Halle			1	1	100			100	100	0		4500qm, alternativ Satzhaus GF 210qm
	Solentank			0	0	0			0	0	0		100qm in Fahrzeughalle kalkuliert
	Gewächshäuser für Anzucht, Außenraum überdacht			0	0	0			0	0	0		2700qm Ersatz durch Materialböden, wenn enthalten?
	Zwischensumme								268	126	0		
II.7	überdacht, nicht umschlossen												
	Metallböden, Gitter, Zäune, Böden, Lampenmasten			1	1	34			34	34	0		44qm² absetzbar und gestapelt, gesamelt für Friedhof
	Container, Müll-Sammelstellen, Elektroschrott			1	1	90			90	90	0		
	Schuttboxen - Schüttgüter Stadtgrün			1	1	36			36	36	0		
	Hochbeet			3	3	32			96	96	0		Einschleusen neu gelieferter Pflanzen
	Baum-, Pflanzsubstrate			1	1	126			126	126	0		Verweis auf zusätzlich 235qm (Seite 46)
	Oberbodenlagerung			1	1	76			76	76	0		Bödenfläche
	Abgematerial			1	1	20			20	20	0		
	20-40 Baumpfähle prüfen, Hochmagallager bei Magazinen			1						0	0		
	Zwischensumme								478	478	0		
	Summe Lagerflächen / Kleingeräte								746	604	0		
III	Fahrzeuge - Maschinen - Großgeräte												
III.8	Fuhrpark Werkhof / Stadtgrün - Warmhalle			1	1	1.160			1160	1160			Zeichensch / Abgleich IMAKA
III.9	LO 2300 > LKW Hubsteiger (Hydraulik)			1	1				0	0	0		

III.9	Fuhrpark Werkhof / Stadtgrün - Kalt Halle			1	1	1.056			1056	1056			ohne Rosenfelspark, ohne Rathaus; mit Grün
III.10	Fuhrpark Werkhof / Stadtgrün - unbeheizt - überdacht								350	350	0		
III.11	Fuhrpark Werkhof / Stadtgrün - Freigelände			1	1	300			300	300	0		
III	Summe Fahrzeuge Maschinen Großgeräte								2866	2516			
NUF Fahrzeughalle / Lagerflächen zzgl. Erschließungs- und Abstandsflächen										5.562	3.957	0	Zeichensch
BGF gesamt										8.173	5.084		KF = NF * 1,2
Stellplätze													
	KIZ-Stellplätze für Beschäftigte			1	1				0	0	0		
	KIZ-Stellplätze für Besucher			1	1				0	0	0		
	Zwischensumme KIZ-Stellplätze								900	900	0		
	Stellplätze 7 Kleintraक्टर Beschäftigte überdacht			1	1	26			26	26	0		
	Stellplätze 24 Fahrräder Beschäftigte überdacht			1	1	60			60	60	0		
	Zwischensumme Zweirad-Stellplätze								86	86	0		
	Summe Stellplätze								986	986	0		
	Flächenbedarf EG Freiraum gesamt inkl. Bewegungsflächen und Abstandsflächen								9.159	3.155	0		
	Flächenbedarf BGF im EG / Freiraum gesamt									8.239	0		

Untersuchung in Planungsvarianten

Die nachfolgend dargestellten Planungsvarianten entstanden sukzessive, zeitlich aufeinander aufbauend in folgender Reihenfolge:

Initial - nebeneinander ineinander

Ausgangspunkt der planerischen Überlegungen war eine Anordnung der Feuerwehr Nord und der Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün nebeneinander im Areal der Lauffenmühle. Dabei galt es, gemäß Raumprogramm die maximal möglichen Synergien zu nutzen.

Alternativ - nebeneinander separat

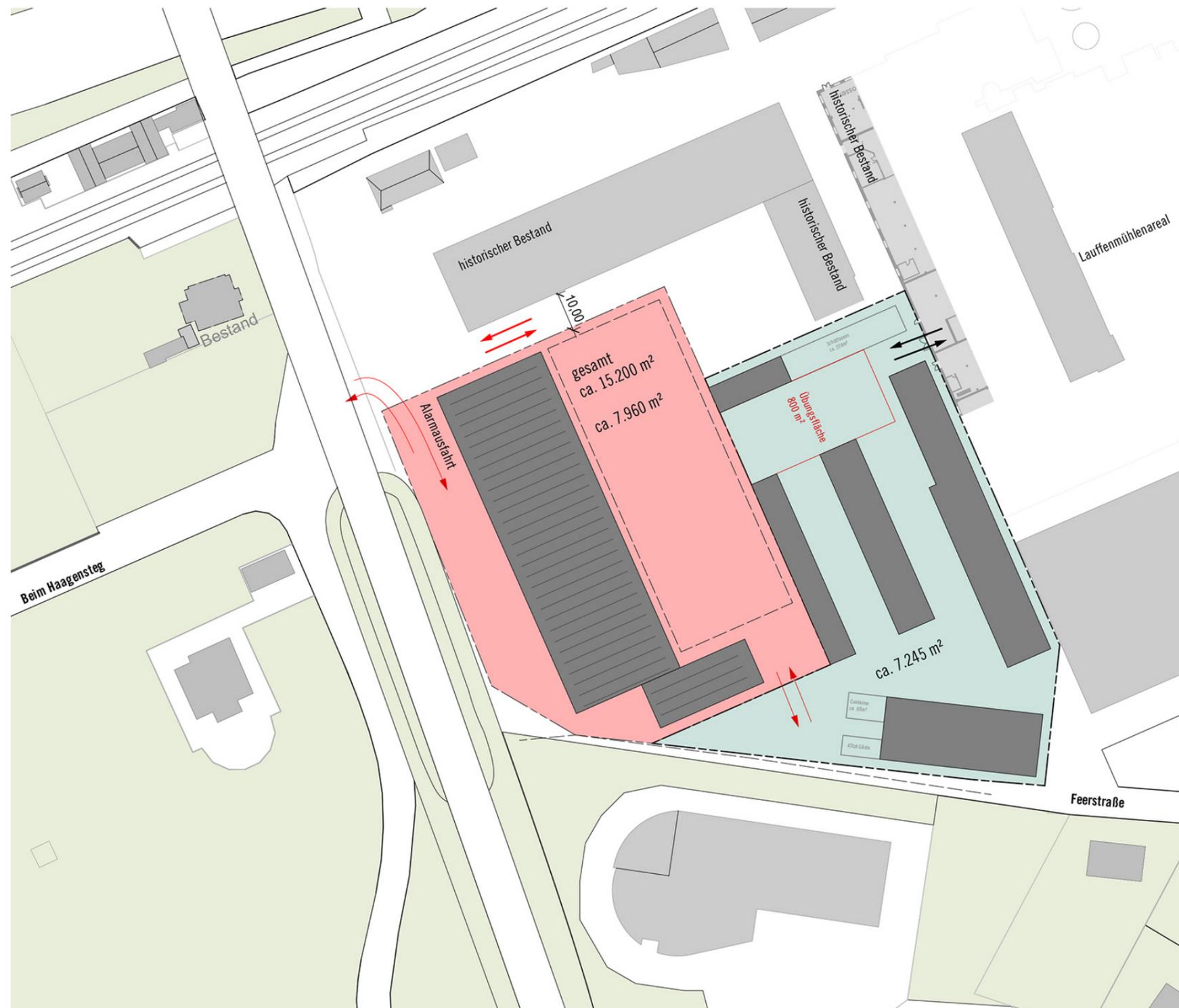
Auf den Ergebnissen der initialen Untersuchung aufbauend, bei der ein zu großer Flächenbedarf sichtbar wurde, wurde eine separate Anordnung beider Nutzungen im Lauffenmühlenareal und im benachbarten Füsslerareal untersucht. Bestandteil dieser Untersuchung ist eine Umsetzung als jeweilige Einzelstandorte ohne Nutzung von Synergien.

Weiterentwicklung - nebeneinander übereinander

Im letzten Schritt wurde als innovativer Projektansatz eine Stapelung der Nutzungen im Lauffenmühlenareal untersucht. Ziel dieser Untersuchung war die Prüfung der generellen Machbarkeit unter Nutzung zur Ermittlung des mindestens nötigen Flächenbedarfs unter Ausnutzung maximaler Synergien.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Lageplan - nebeneinander ineinander

Innerhalb des Lauffenmühlenareals wurde der süd-westliche Grundstücksbereich an der Ecke Eisenbahnstraße (Hochstraße) / Feerstraße als potentieller Kombistandort 3S lokalisiert.

Um für die Gesamtentwicklung des Lauffenmühlenareals möglichst wenig Entwicklungspotentiale für sonstige gewerbliche Nutzungen zu blockieren, galt es, die geringstmögliche Grundfläche als Fußabdruck zu ermitteln und darzustellen. Die Ermittlung des Grundstücksbedarfes sollte in dieser ersten Planungsstufe überschlägig erfolgen.

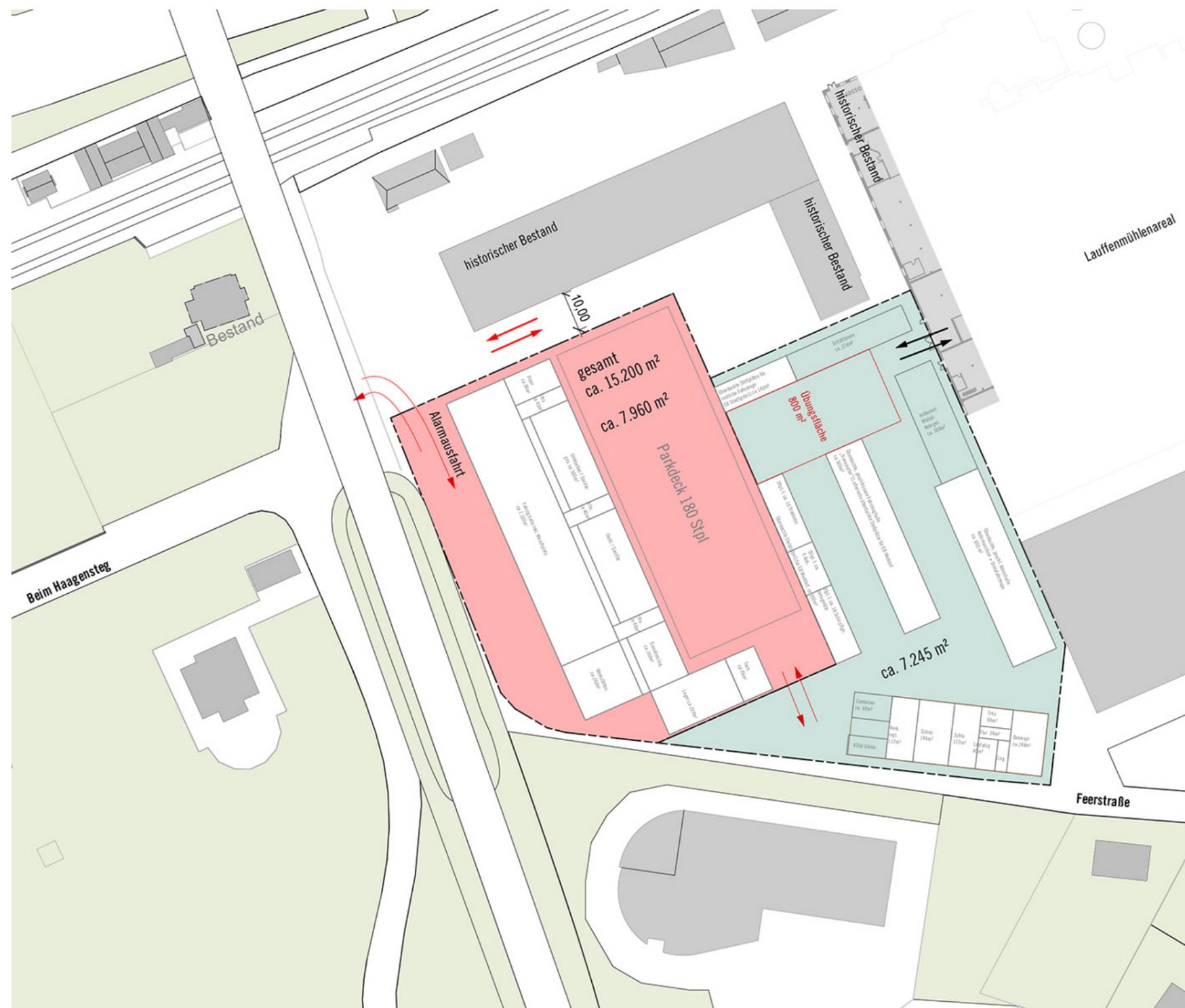
Für die Flächenbedarfe der Feuerwehr und der Eigenbetriebe sind - laut Listung im Raumprogramm - alle denkbaren Synergien durch gemeinsam genutzte Räume und Flächen berücksichtigt.

Die mindestens benötigte Grundstücksfläche der **Feuerwehr ist rot**, die der **Eigenbetriebe grün** dargestellt.

Eine planerische Integration in die Gesamtentwicklung des Lauffenmühlenareals konnte zu diesem Zeitpunkt - dem Planungsstand und den noch nicht verbindlich getroffenen Entscheidungen zum Bestandserhalt - noch nicht vorgenommen werden. Daher blieben mögliche Anforderungen an die Erschließung und die Einbindung in den Kontext des Gesamtareals zunächst unberücksichtigt.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Schemagrundrisse - nebeneinander ineinander

Die planerisch berücksichtigten Raumbedarfe entsprechen, unter Berücksichtigung von Synergien und Mehrfachnutzungen, dem zuvor ermittelten Raumprogramm für die Feuerwehr und die Eigenbetriebe.

Feuerwehr

Die eingeschossige Fahrzeughalle mit Nebenräumen liegt langgestreckt an der Eisenbahnstraße, so dass eine optimale Alarmanfahrt möglich ist. Die anderen Räume sind 2-geschossig rückseitig positioniert. Ein Parkdeck nimmt alle Stellplätze der Feuerwehr und einen Großteil der Stellplätze für die Eigenbetriebe auf. Die Übungsfläche der Feuerwehr könnte auf den Werhof der Eigenbetriebe überlagert werden, andernfalls wäre zusätzliche Grundstücksfläche erforderlich.

Eigenbetriebe Werhof und Stadtgrün

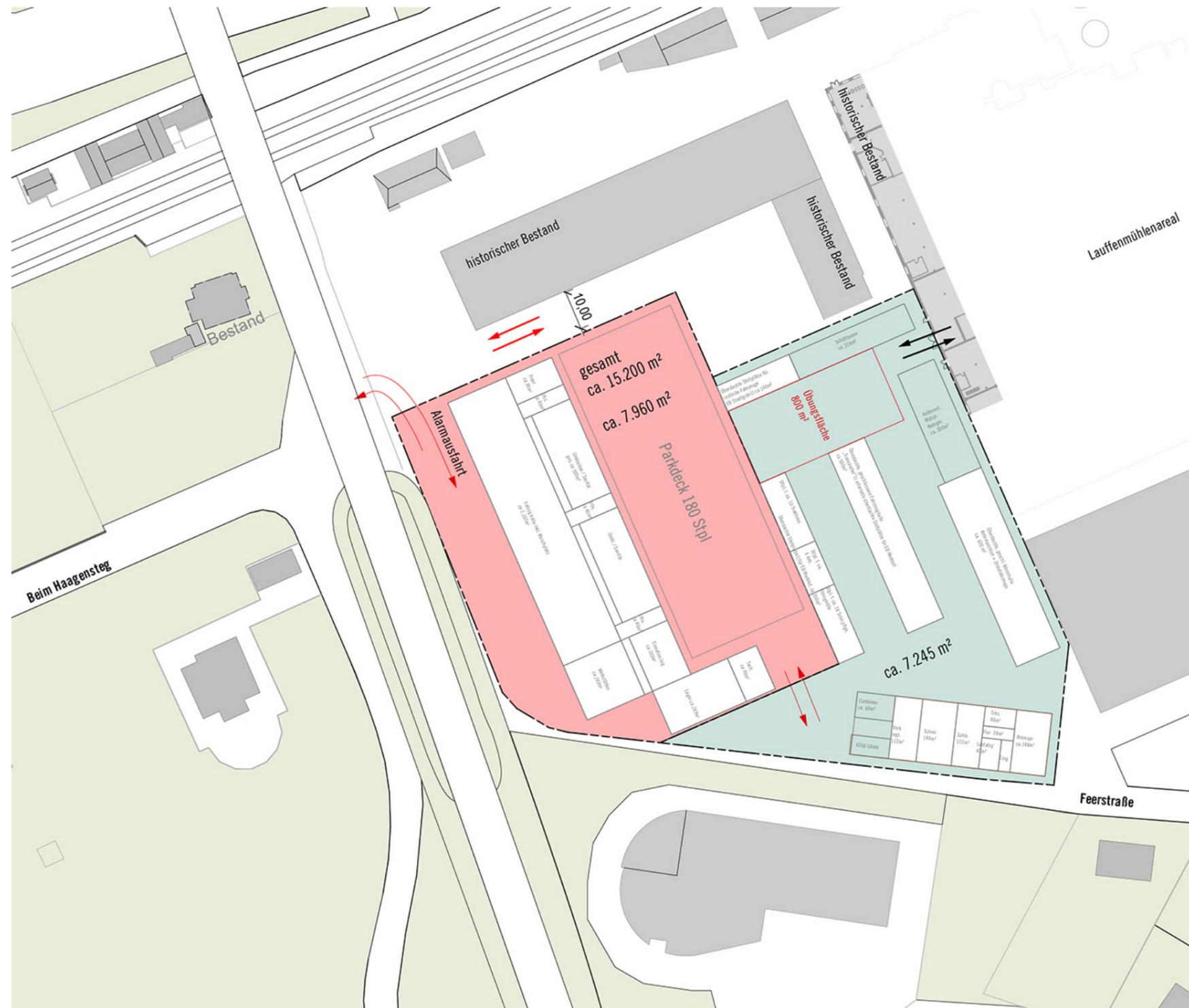
Kalthallen, Warmhallen, Verwaltungsräume und Nebenräume sind städtebaulich so eng wie möglich kombiniert.

Der planerisch ermittelte Gesamtgrundstücksbedarf von 15.200m² ließe keinerlei Spielräume für Varianten oder Weiterentwicklungen zu.

Planungsrechtliche und baurechtliche Aspekte wie z.B. GRZ, GFZ, Abstandsflächen zum Bestand der Lauffenmühle etc. blieben zunächst unberücksichtigt.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Bewertung - nebeneinander ineinander

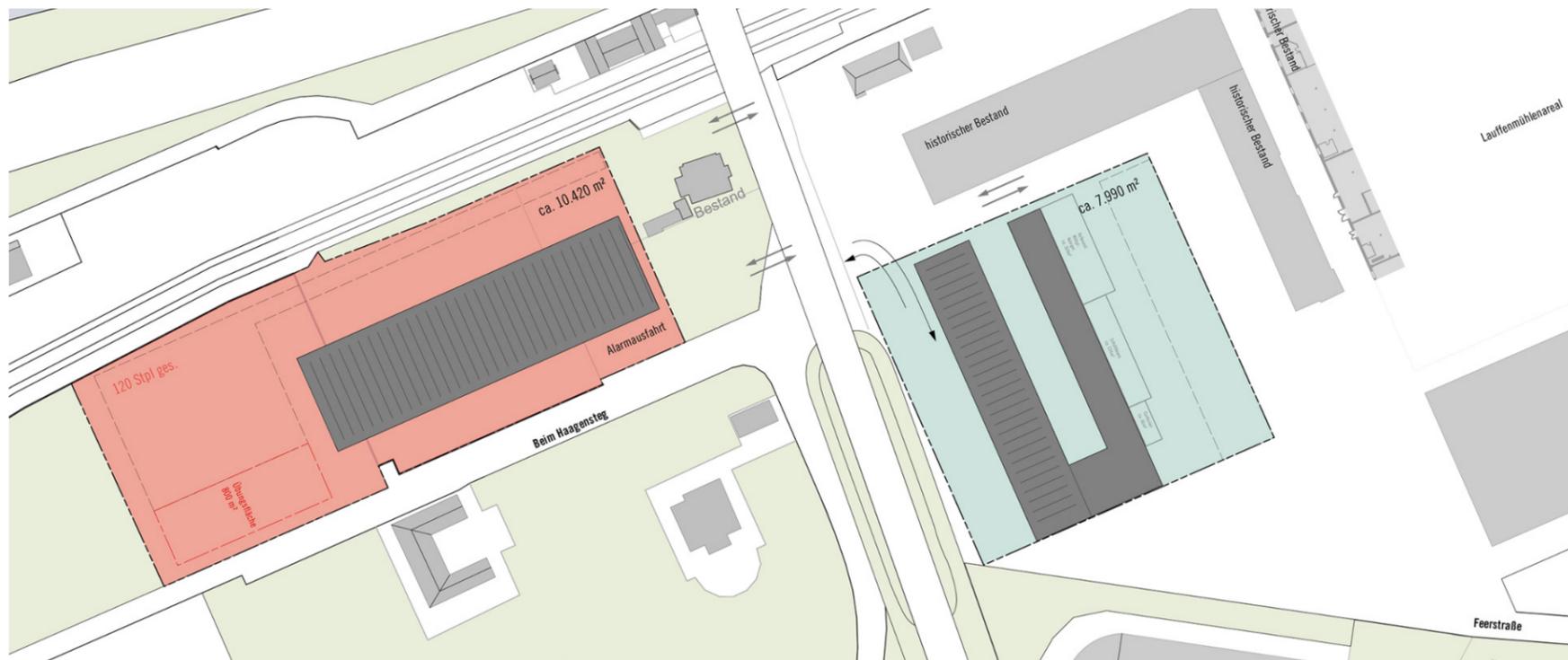
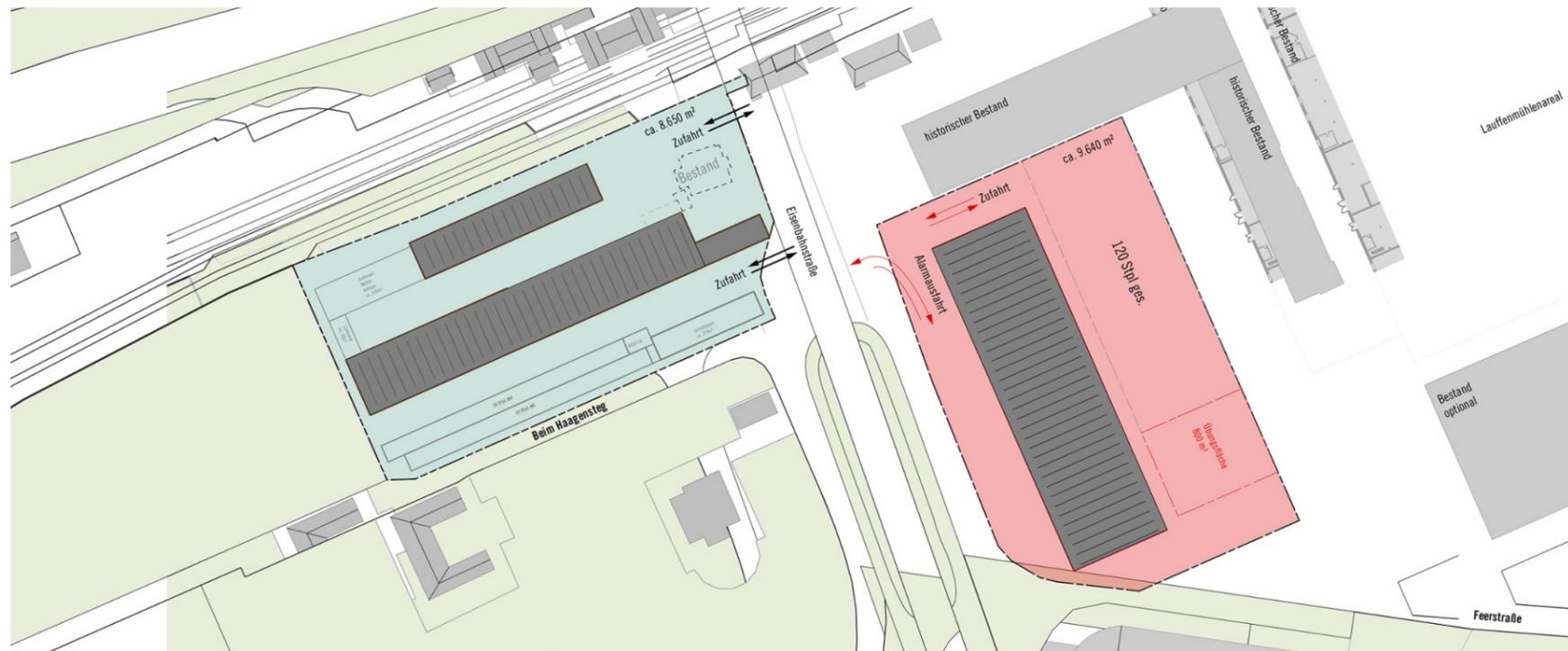
Die initiale Variante einer Anordnung der Feuerwehr und der Eigenbetriebe nebeneinander ineinander, also direkt nebeneinander und unter Nutzung maximaler Synergien ineinander verschränkt, werden mindestens 15.200m² an zusammenhängender Grundstücksfläche benötigt. Wollte man größere Bewegungsfreiheiten, planungs- und baurechtliche Sicherheiten und Weiterentwicklungsmöglichkeiten - vergleichbar der Flächenbedarfe bei Einzelstandorten - wären bis zu 18.085m² zusammenhängender Grundstücksfläche nötig (vgl. Raumprogramme mit rechnerisch ermittelten Flächenansätzen).

Bei Betrachtung der beabsichtigten Gesamtentwicklung des Lauffenmühlenareals als innovatives Gewerbegebiet ist dieser Flächenanspruch zu groß. Hinzu kommt, dass große Teile des baulichen Bestands der historischen Lauffenmühle und auch die große Halle nicht zu halten wären.

Die Variante nebeneinander ineinander wird daher im Lauffenmühlenareal als nicht umsetzungsfähig betrachtet. Eine weitere, detailliertere Ausarbeitung dieser Variante wurde daher nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen sollte im nächsten Schritt geprüft werden, unter welchen Bedingungen sich die Feuerwehr Nord und die Eigenbetriebe als Einzelstandorte im Lauffenmühlenareal und Füsslerareal entwickeln ließen.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Lageplan - nebeneinander separat

Lauffenmühlenareal

Als Einzelstandorte Feuerwehr und Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün ließen sich beide Nutzung im südwestlichen Grundstücksbereich des Lauffenmühlenareals realisieren, der Flächenbedarf für die Einzelstandorte zwischen 7.990m² und 9.640m² könnte erfüllt werden. Die Abweichung der rechnerisch ermittelten (siehe Raumprogramm) und zeichnerisch ermittelten Flächenbedarfe wäre bei tieferer Ausarbeitung noch anzugleichen)

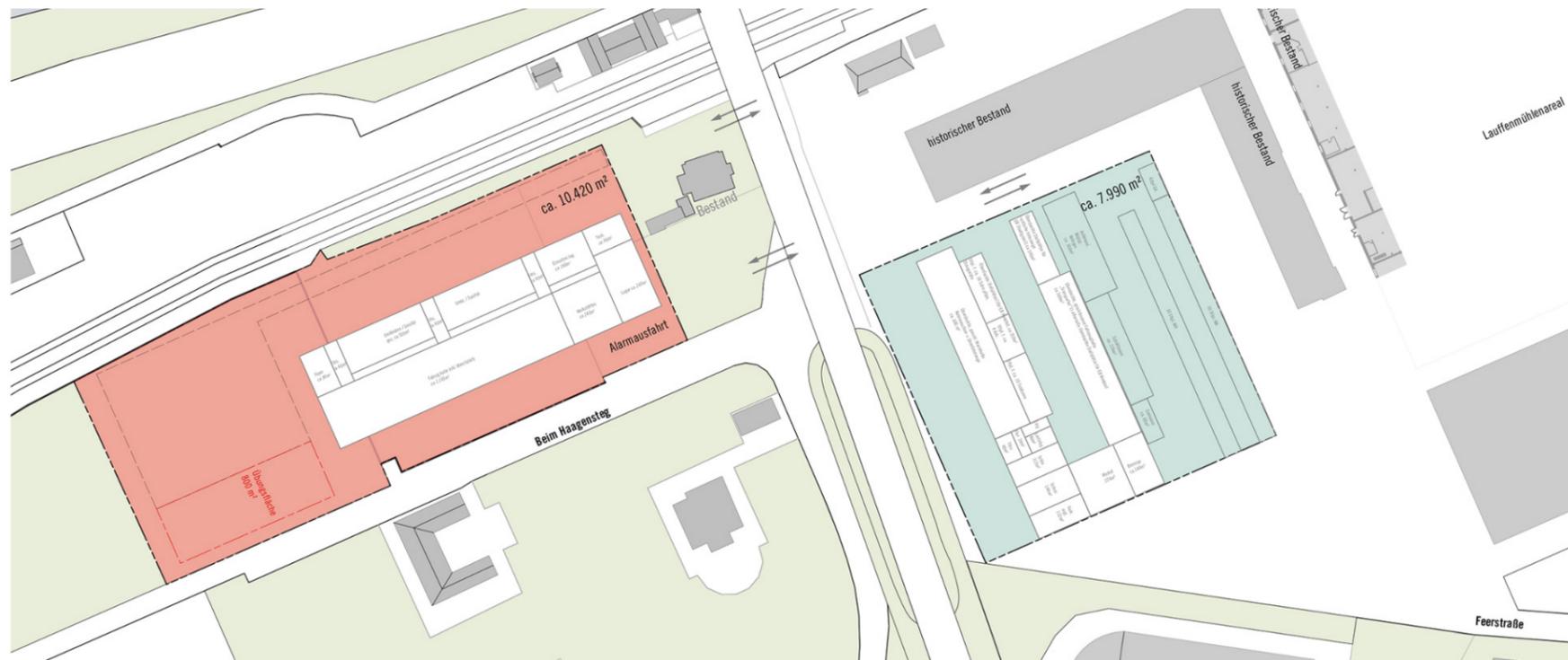
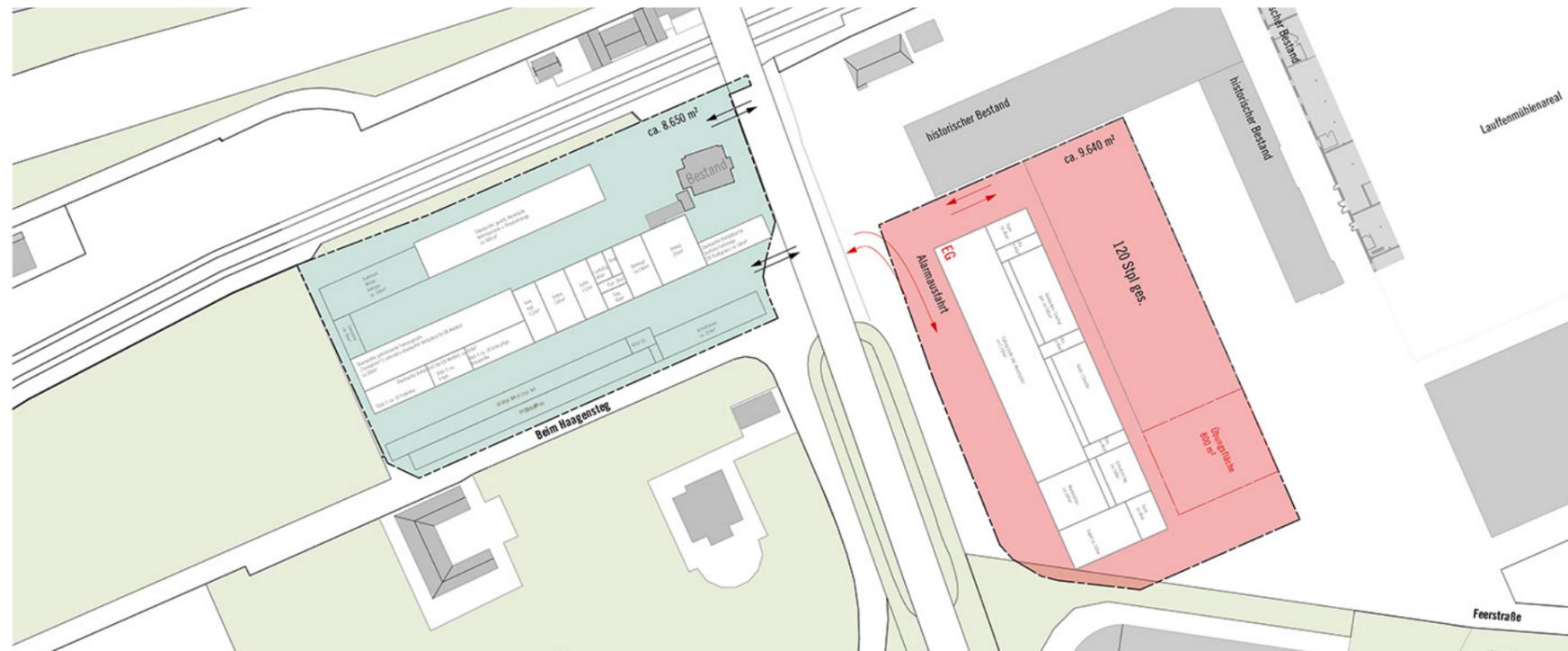
Der gewünschte Bestandserhalt der historischen Elemente des Lauffenmühlenareals wäre bis auf den nötigen Abriss der Fassade und des vorgelagerten Lagers Außenbereich in Richtung zur Eisenbahn möglich.

Für den Fall der Umsetzung als Einzelstandort wäre die exakte Position und Anforderung an das Grundstück im Detail und unter Berücksichtigung der Anforderungen an das gesamte Gewerbegebiet im Lauffenmühlenareal und dessen Erschließung noch abschließend zu präzisieren.

Die Flächenbedarfe an die Einzelstandorte sind deutlich größer als in der initialen Variante, da durch die Umsetzung als separate Standorte keine Synergien durch Mehrfachnutzungen von Flächen und Räumen berücksichtigt werden könnten.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Grundrisschema - nebeneinander separat

Füsslerareal

Als ergänzender Standort für die jeweils andere Nutzung wurde geprüft, ob das gegenüberliegende Füsslerareal in Betracht kommt. Auch dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lörrach.

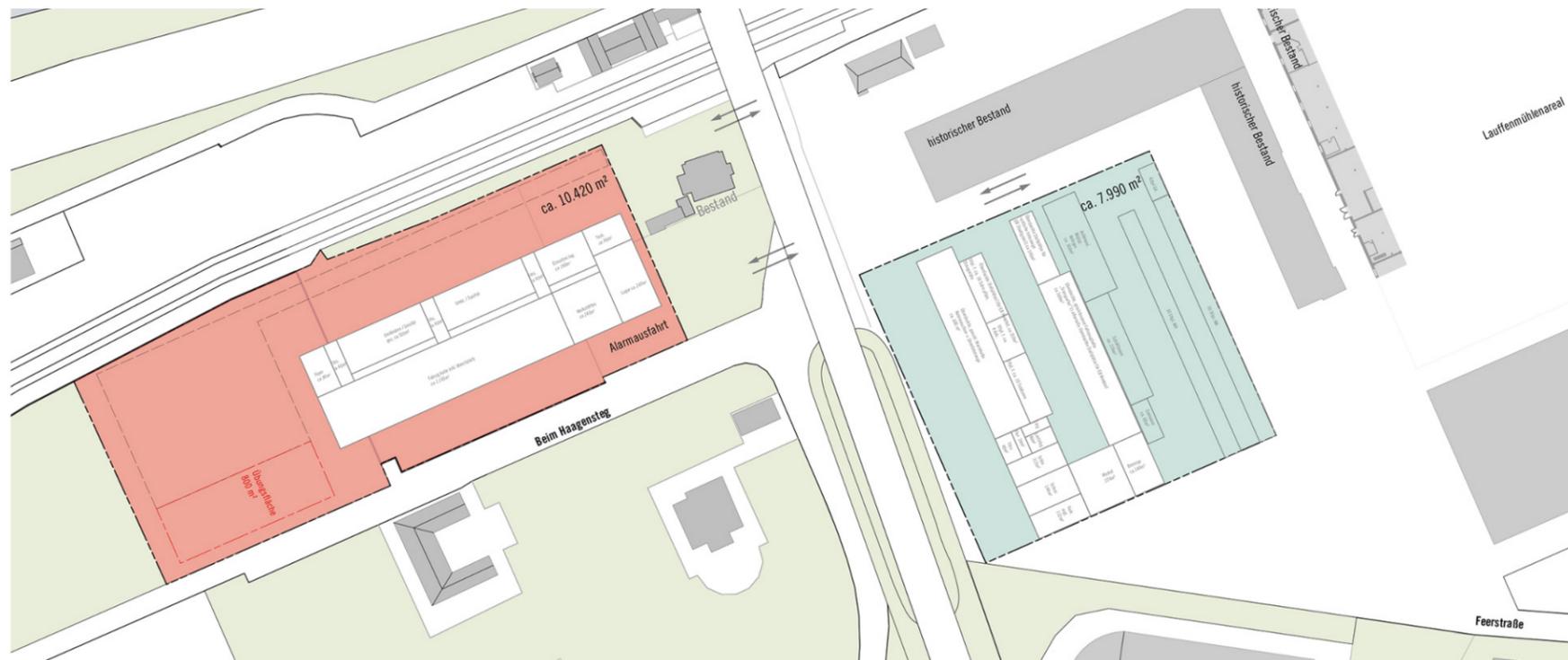
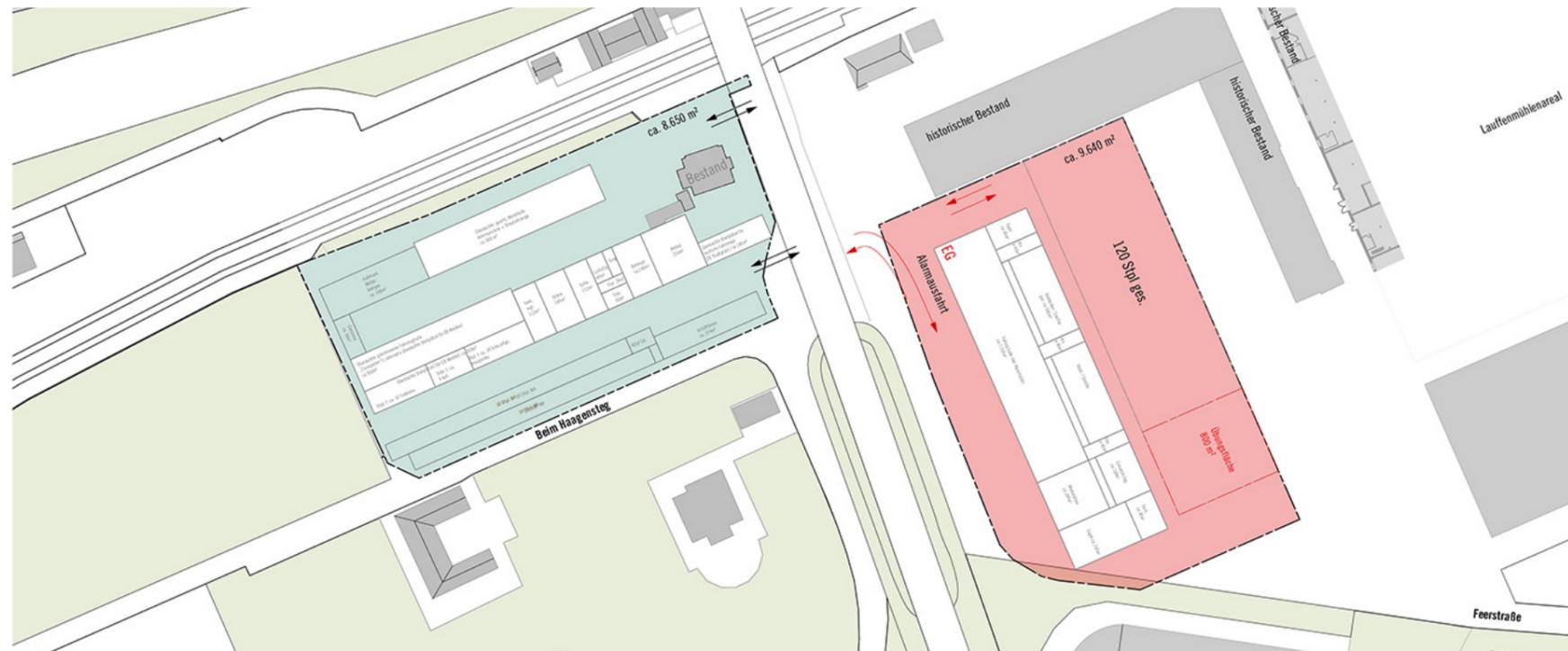
Die Grundstücksfläche des Füsslerareals wäre unter Beachtung einer Integration des Bestandsgebäudes für beide Nutzungsarten zu klein. Die Eigenbetriebe könnten im Falle eines Abrisses des Bestandsgebäudes zwar in das Grundstück eingepasst werden, allerdings wären dabei die Bewegungsmöglichkeiten auf dem Grundstück eindeutig zu klein.

Dementsprechend müsste für beide Nutzungsvarianten ein Grundstückszukauf in westlicher Richtung geprüft werden. Der tatsächliche Grundstücksbedarf hinge von der noch zu klärenden Frage zum Erhalt oder zum Abbruch des Bestandsgebäudes ab.

Das Füsslerareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Grütt (023/01) und ist darin als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Zone II.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Bewertung - nebeneinander separat

Die alternativen Varianten einer separaten Anordnung der Feuerwehr und der Eigenbetriebe nebeneinander separat auf zwei verschiedenen Grundstücken und ohne Synergien durch ineinander verschränkte Nutzungen ergeben addiert einen Flächenbedarf zwischen 18.290m^2 und 18.410m^2 Grundstücksfläche. Die Abweichung vom rechnerisch ermittelten Flächenbedarf gem. Raumprogramm ist der Grundstücksform geschuldet und wäre bei tieferer Ausarbeitung noch abzugleichen.

Der Grundstücksbedarf gegenüber der initialen Variante ist also um ca. 3.000m^2 bis 3.200m^2 größer als beim Kombistandort nebeneinander ineinander.

Die Variante nebeneinander separat wird das Lauffenmühlenareal für beide Nutzungsarten als Einzelstandort als umsetzungsfähig eingestuft, die Gesamtentwicklung des Lauffenmühlenareals wäre wenig beeinträchtigt.

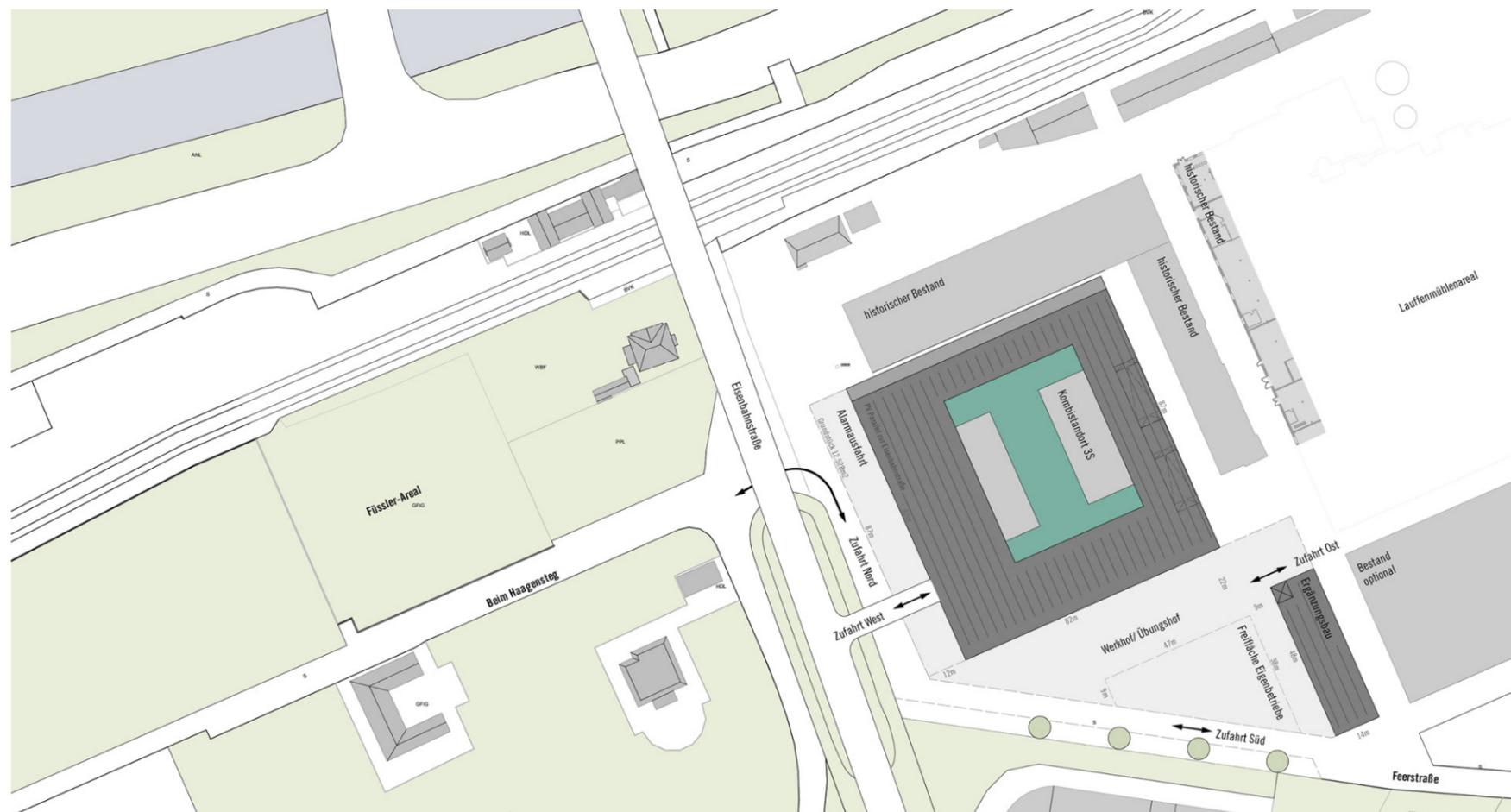
Für das Füsslerareal hängt die Umsetzungsfähigkeit für beide Nutzungsarten vom nötigen Grundstückszukauf und von einer weiterführenden planungsrechtlichen Klärung ab. Laut Vorgesprächen mit dem Landkreis Lörrach wird für beide Nutzungsarten eine Bauvoranfrage zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit empfohlen, ehe eine tiefere Ausarbeitung folgt.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Die 2021 von Wulf Architekten aus Stuttgart realisierte Feuerwehr Straubenhardt belegt die grundsätzliche Machbarkeit einer gestapelten Ausführung mit Erschließung eines Zwischengeschosses für Fahrzeuge.



Lageplan - nebeneinander übereinander

In Weiterentwicklung der vorhergehenden Varianten wurde im nächsten Schritt eine gestapelte Kombination der Feuerwehr und der Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün nebeneinander übereinander auf dem südwestlichen Grundstücksbereich des Lauffenmühlenareals untersucht.

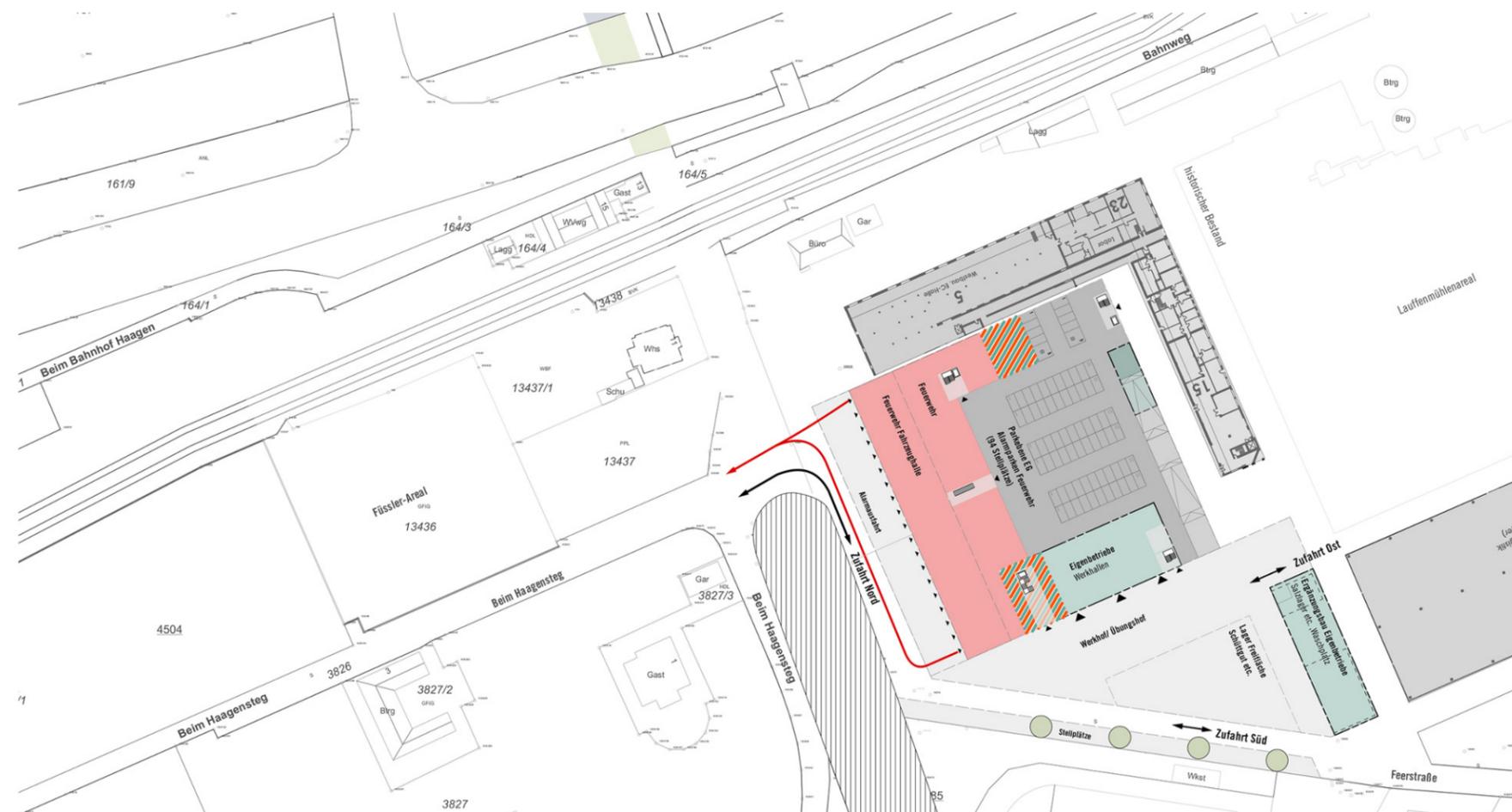
Das Ziel dabei war, einerseits den Bedarf an dafür nötiger Grundstücksfläche in Relation zur Initialvariante nebeneinander ineinander zu überprüfen, und zugleich die Synergien durch Überlagerung von Nutzungen und Mehrfachnutzungen in Relation zur Alternativvariante nebeneinander separat zu optimieren.

Die Ausarbeitung der Machbarkeit einer gestapelten Konzeption der Nutzungseinheiten Feuerwehr, Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün erforderte eine wesentlich tiefere funktional-architektonisch-konzeptionelle Betrachtung als die vorherigen Varianten, bei denen die Nutzungen und Funktionen maximal 2-geschossig in eher üblicher Weise gefügt sind.

Zusätzlich wurde bei dieser Variante mit den gestapelten Funktionen die Integration weiterer Gewerbeeinheiten als zusätzliches Geschoss auf dem Stapel überprüft.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Erdgeschoss - nebeneinander übereinander

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



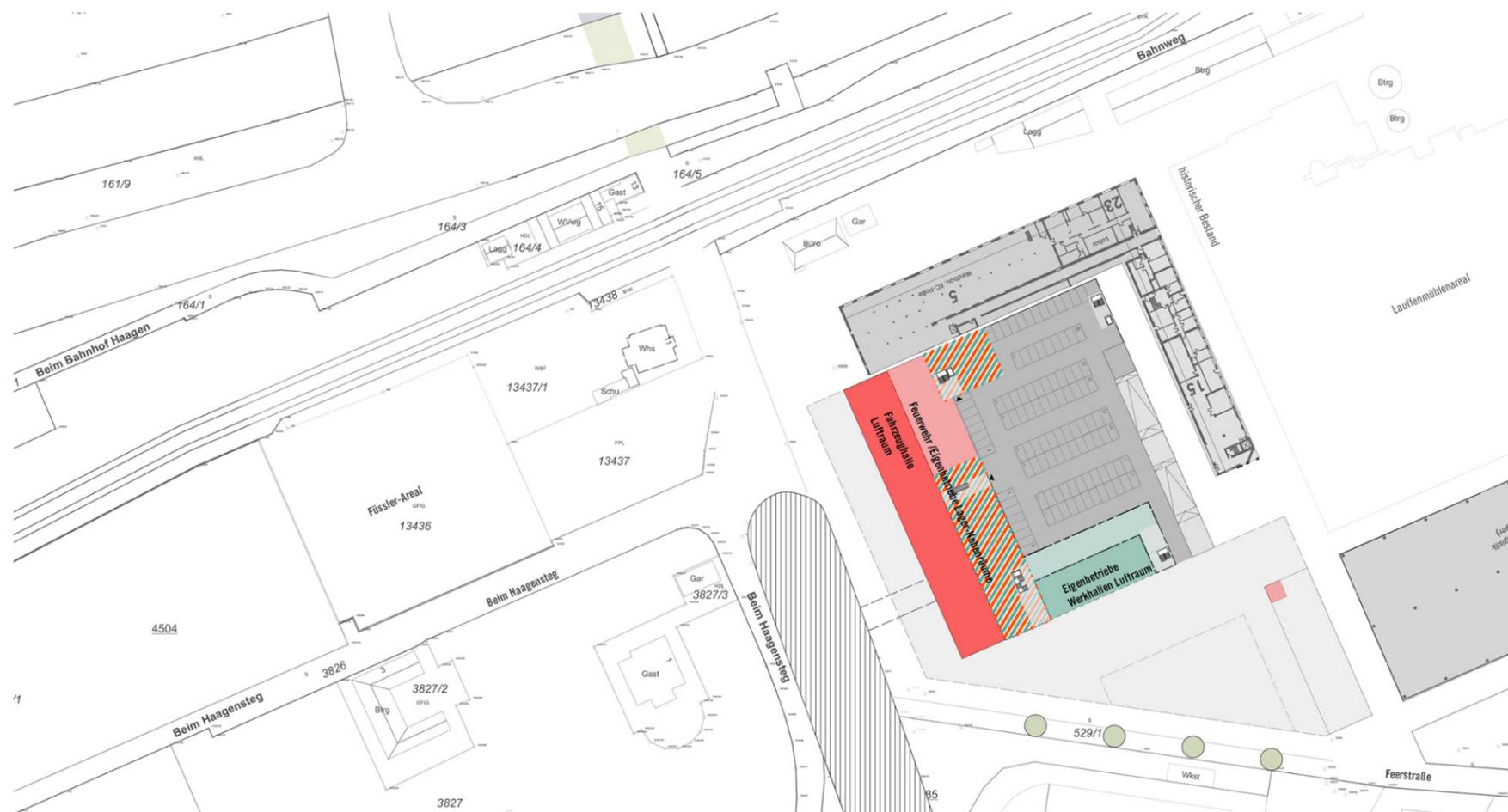
Erdgeschoss - nebeneinander übereinander

Der vorgegebene Erhalt des Bestands ist berücksichtigt.

Diese Variante geht von einem Anbau der Feuerwehr an den bestehenden Westbau aus. Eine Untervariante unter Berücksichtigung eines Abstandes zum Westbau wurde zwar angedacht, aber vor dem Hintergrund einer optimalen Umfahrung des Kombistandortes in der südwestlichen Grundstücksecke zur Erschließung des Gesamtareals planerisch nicht weiterverfolgt.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Zwischengeschoss - nebeneinander übereinander

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Obergeschoss - nebeneinander übereinander

Für das Obergeschoss besteht als zweite Erschließungsmöglichkeit die verkehrliche Anbindung mit einer Brücke an die Eisenbahnstraße (Hochstraße).

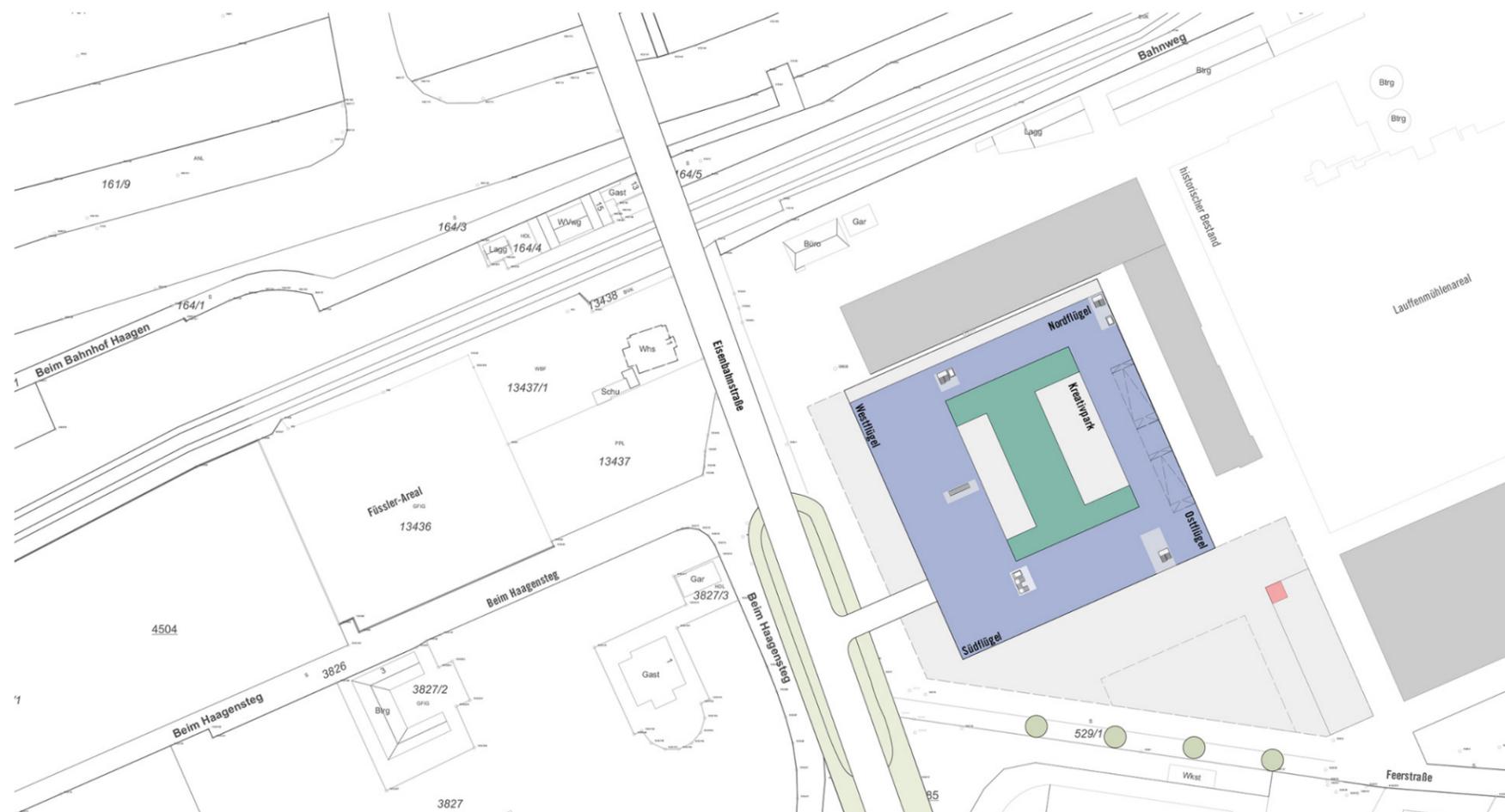
Diese Option stellt eine erste Idee dar und wurde weder hinsichtlich der verkehrlichen Machbarkeit untersucht noch mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt. Dies wäre im Falle der Weiterverfolgung dieser Variante im nächsten Schritt vorzunehmen.

Funktional würden die Eigenbetriebe ohne diese Brücke zwar funktionieren, lt. Aussage der verantwortlichen Leitung der Eigenbetriebe wäre ein solcher Anschluss aber die Voraussetzung zur Akzeptanz dieser Variante.

Hinweis: Die Brückenbindung an die Eisenbahnstraße ist in der nachfolgenden Kostenschätzung für den Kombistandort nicht enthalten.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Optionsgeschoss - nebeneinander übereinander

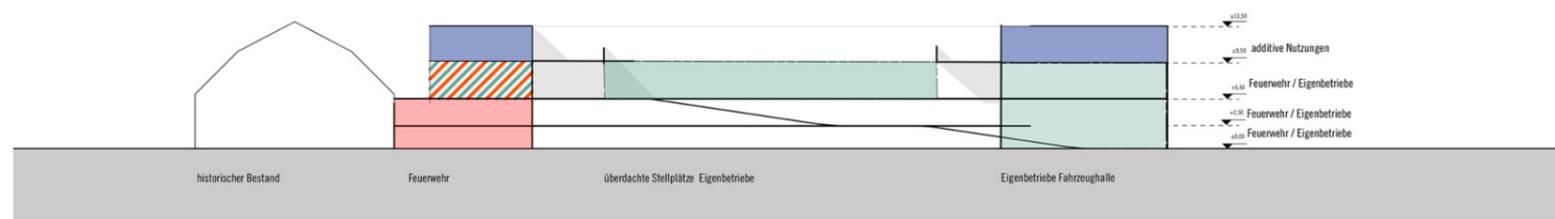
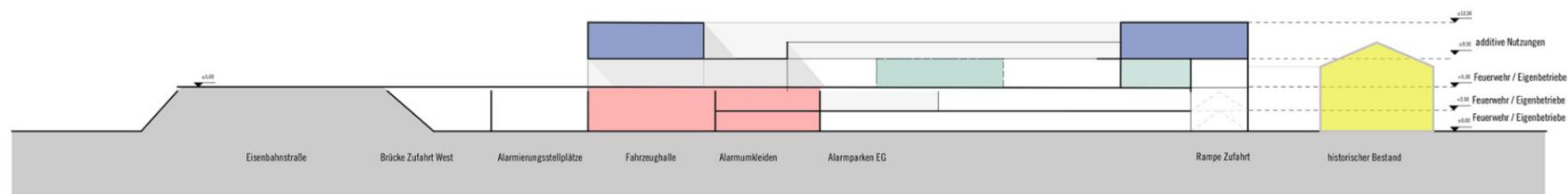
Die optionale Aufstockungsmöglichkeit für Gewerbeeinheiten (Gründerzentrum, co-working, Mietflächen....) stellt einen zusätzlichen Mehrwert dieser Variante dar.

Für die Erschließung wurden Treppenhäuser berücksichtigt, eine vertiefte Ausarbeitung lt. Anforderungen der LBO und sonstiger baurechtlicher Anforderungen müsste noch erfolgen.

Dies schließt auch die planungsrechtliche Abstimmung bezüglich Abstandsflächen und Denkmalschutz etc. ein.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

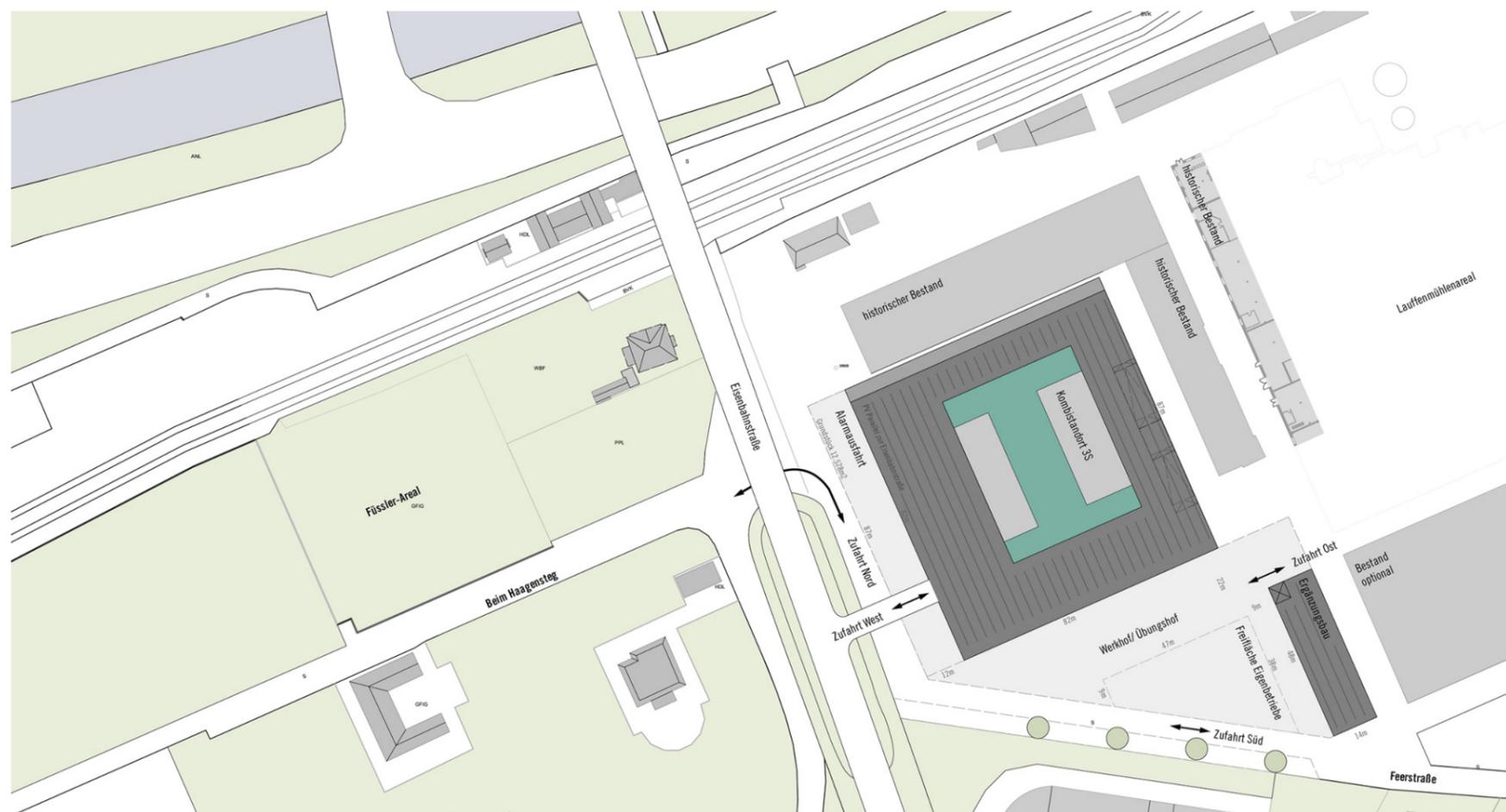
Stadt Lörrach



Schemaschnitte - nebeneinander übereinander

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach



Bewertung - nebeneinander übereinander

Bei dieser Variante handelt es sich um eine innovative Variante, die zunächst hinsichtlich der funktionalen Umsetzungsfähigkeit gemäß Raumprogramm inkl. grundlegender technischer Anforderungen geprüft wurde.

Von der Machbarkeit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurde in ersten Vorgesprächen mit dem FB Stadtplanung ausgegangen.

Vertiefte planerische Klärungen sind wie folgt erforderlich:

- Planungsrecht / Abstandsflächen / Denkmalschutz
- Erschließung und Integration in das Gesamtkonzept für das Lauffenmühlenareal
- Baurecht
- Anbindung mit Brücke an die Eisenbahnstraße

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach

Kostenschätzungen

Die Kosten wurden zunächst für die KG 300 (Baukonstruktion), KG 400 (Haustechnik), KG 500 (Freianlagen) und KG 700 (Nebenkosten) ermittelt.

Die KG 600 wurde aufgrund fehlender Abstimmungen zum Bedarf (inwieweit kann der Bestand genutzt werden?) noch nicht berücksichtigt.

Die KG 100 und 200 (Grundstück und Erschließung) konnten ebenfalls noch nicht berücksichtigt werden.

Grundlage der Kostenschätzungen für die beiden Einzelstandorte sind die Flächenansätze des Raumprogramms. Darin sind die Stellplätze in den Freianlagen berücksichtigt. Da der Kombistandort zusätzlich das Bauteil ‚Parkpalette‘ enthält, wurden deren Kosten auf Basis der Flächen aus der zeichnerischen Darstellung zusätzlich ermittelt.

Aus diesem Grund ist der Kombistandort in den KG 300 bis KG 700 trotz der Synergien und Mehrfachnutzungen zunächst teurer als die Addition der beiden Einzelstandorte. Da der Kombistandort aber weniger Grundstücksfläche benötigt, wird sich das nach Ermittlung der KG 100 und 200 ausgleichen.

Alternativ könnte beim Kombistandort mit einer größeren Grundstücksfläche die Parkpalette entfallen, dann wäre der Kombistandort baulich günstiger.

Kombistandort 3S Lörrach - Lauffenmühlenareal

Stadt Lörrach

Kostenschätzung [brutto]

Feuerwehr 100%

BGF	4.670 m ²
BGF + Freiflächen	9.276 m ²
Freiflächen + Stellplätze	4.607 m ²

KG DIN 276	Flächenansatz	Kostenansatz brutto I/ 2020	Kostenansatz brutto I/2023	Geschätzt Summe I/2023
300 Bauwerk – Baukonstruktionen Gebäude	4.670 m ²	1.313 m ²	1.852 €	8.648.448 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	4.670 m ²	430 m ²	606 €	2.829.644 €
500 Außenanlagen und Freiflächen- Stellplätze	4.607 m ²	127 m ²	180 €	827.804 €
700 Baunebenkosten		30% der KG 300+400		3.443.428 €
Summe KG 300 – 500 brutto				15.749.324 €

Kostenschätzung [brutto]

Eigenbetriebe 100%

BGF	2.892 m ²
Freiflächen Lagerflächen Hallen	5.562 m ²
Freiflächen Stellplätze	1.446 m ²
Fläche Freigelände	300 m ²

KG DIN 276	Flächenansatz	Kostenansatz brutto I/ 2020	Kostenansatz brutto I/2023	Geschätzt Summe I/2023
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	2.892 m ²	1.313 €	1.852 €	5.356.210 €
300 Bauwerk – Lagerflächen Fahrzeughallen	5.562 m ²	127 €	180 €	999.529 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	7.008 m ²	430 €	606 €	4.246.549 €
500 Außenanlagen und Freiflächen- Stellplätze	1.446 m ²	127 €	180 €	259.761 €
500 Außenanlagen Freigelände	300 m ²	127 €	180 €	53.911 €
700 Baunebenkosten		30% der KG 300+400		3.180.686 €
Summe KG 300 – 500 brutto				14.096.646 €

Summe				29.845.970 €
--------------	--	--	--	---------------------

Kostenschätzung [brutto]

Feuerwehr KOMBI

BGF	4.438 m ²
BGF Parkpalette – aus Zeichnung	3.437 m ²
Aussenanlagen - Alarmausfahrt	1.047 m ²

KG DIN 276	Flächenansatz	Kostenansatz brutto I/ 2020	Kostenansatz brutto I/ 2023	Geschätzt Summe I/2023
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	4.438 m ²	1.313 €	1.852 €	8.219.083 €
300 Bauwerk – Baukonstruktionen Parkpalette	3.437 m ²	480 €	677 €	2.327.639 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	4.438 m ²	430 €	606 €	2.689.163 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	1.047 m ²	127 €	180 €	188.150 €
700 Baunebenkosten		30% der KG 300+400		3.970.765 €
Summe KG 300 – 500 brutto				17.394.800 €

Kostenschätzung [brutto]

Eigenbetriebe KOMBI

BGF	2.548 m ²
BGF Parkpalette – aus Zeichnung	7.006 m ²
Aussenanlagen – Lagerfläche	1.088 m ²

KG DIN 276	Flächenansatz	Kostenansatz brutto I/ 2020	Kostenansatz brutto I/ 2023	Geschätzt Summe I/2023
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	2.548 m ²	1.313 €	1.852 €	4.718.163 €
300 Bauwerk – Baukonstruktionen Parkpalette	7.006 m ²	480 €	677 €	4.744.672 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.548 m ²	430 €	606 €	1.543.713 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	1.088 m ²	127 €	180 €	195.517 €
700 Baunebenkosten		30% der KG 300+400		3.301.965 €
Summe KG 300 – 700 brutto				14.504.031 €

Summe				31.898.831 €
--------------	--	--	--	---------------------