

Anforderungskatalog

Neuer kommunaler Bauhof der Gemeinde Pinnow

Bauherr:
Gemeinde Pinnow

Standort:
In Findung

Nutzung:
Kommunaler Bauhof zur Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten,
Werkstattbetrieb und Personal.

Erstelldatum: 06.02.2025
Ersteller: Günter Tiroux
Aktualisiert: 20.06.2025
Version: 1.2

Hinweis zum Dokument:

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben zu Gebäuden und Flächen basieren auf einer orientierenden Praxisschätzung und dienen der Vorstrukturierung der Projektanforderungen im Sinne eines vorläufigen Lastenheftes. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder technische Detaillierung. Im Falle einer konkreten Projektumsetzung werden diese Vorabinformationen einem noch zu bestimmenden, fachlich qualifizierten Planungsbüro zur weiteren Ausarbeitung und Validierung übergeben. Die endgültige Planung erfolgt im Rahmen der darauf aufbauenden Fachplanung unter Berücksichtigung geltender Vorschriften, technischer Standards sowie projektspezifischer Rahmenbedingungen.

Inhaltsverzeichnis

<u>HINWEIS ZUM DOKUMENT:.....</u>	<u>2</u>
<u>1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN.....</u>	<u>4</u>
<u>2. FLÄCHEN UND GEBÄUDE.....</u>	<u>4</u>
2.1 HOF- UND AUßENFLÄCHEN.....	4
2.2 HALLEN UND WERKSTATT	5
2.3 BÜRO- UND SOZIALTRAKT	6
<u>3. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</u>	<u>7</u>
<u>4. UMWELT- UND SICHERHEITSANFORDERUNGEN</u>	<u>7</u>
<u>5. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN</u>	<u>8</u>
<u>6. NACHHALTIGKEIT / FÖRDERUNG.....</u>	<u>8</u>
<u>7. GROBE KOSTENSCHÄTZUNG</u>	<u>9</u>

1. Allgemeine Anforderungen

- Standort: Gemeindeeigenes oder geeignetes, erschlossenes Gebiet
- Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit für innerörtlichen und überörtlichen Einsatz
- Erweiterbarkeit: Ausreichende Flächenreserve für zukünftige Erweiterungen
- Betrieb: Ganztägiger Betrieb inkl. Winterdienst
- Bauweise: Leichtbauhalle (Stahl- oder Aluminiumrahmen, Platten- oder Sandwichverkleidung) mit Fundament
- Witterungsschutz: Wind- und wasserdicht, gedämmt im Sozial- und Werkstattbereich
- Modularität: Modulare Bauweise zur späteren Erweiterung
- Nachhaltigkeit: Umweltverträgliche Bauweise (gemäß EnEV/GEG oder aktueller Norm)
- Barrierefreiheit: Im Büro- und Sozialtrakt

2. Flächen und Gebäude

2.1 Hof- und Außenflächen

- Befestigte Fahr- und Rangierflächen (LKW-Belastungsklasse)
- Abstellflächen für Container und Materialien (z. B. Streugut, Pflastersteine)
- Lagerboxen für Schüttgüter (Splitt, Sand, Salz)
- Separates Gefahrstofflager mit Auffangwanne
- Waschplatz für Fahrzeuge mit Ölabscheider
- Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger
- Hoffläche ca. 1.000 m² (Betonpflaster oder Asphalt)

2.2 Hallen und Werkstatt

Halle 1 – Fahrzeughalle LKW & Multicar

- Nutzfläche: ca. 200 m²
- Ausstattung:
 - Elektrische Rolltore (lichte Höhe ca. 4 m)
 - Durchfahrthalle
 - Rutschfester, belastbarer Boden
 - Druckluftanlage
 - 400 V / 230 V Steckdosen
 - LED-Beleuchtung
 - Gute Durchlüftung
- Platzbedarf:
 - 2 LKW mit Anbaugeräten: ca. 150 m²
 - Stellplatzmaß: 10 m × 4 m je Fahrzeug

Halle 2 – Fahrzeughalle Traktoren & Anbaugeräte

- Nutzfläche: ca. 120 m²
- Ausstattung wie **Halle 1**
- Platzbedarf:
 - ca. 30 m² je Traktor mit Anbaugerät
 - Stellplatzmaß: 7,5 m × 4,0 m

Halle 3 – Werkstatt / Materiallager

- Nutzfläche: ca. 100 m²
- Ausstattung:
 - Werkbänke, Lagerregale
 - Druckluftanschluss
 - 400 V Stromanschlüsse
 - Tageslichtfenster, LED-Beleuchtung
 - Optional überdachter Außenbereich
 - Ggf. integrierte Waschhalle
- Hinweis: Je nach Bauweise können Zwischenwände entfallen (Stahlträgerkonstruktion)

2.3 Büro- und Sozialtrakt

- Gesamtfläche: ca. 60–80 m²
- Ausstattung:
 - Büroraum für Einsatzleitung/Disposition (ca. 12 m², 1 Arbeitsplatz)
 - Optionaler zweiter Arbeitsplatz
 - Besprechungs-/Pausenraum mit Teeküche (6–8 Personen)
 - Umkleiden mit sauberen/unsauberen Bereichen, getrennt nach M/W
 - Mindestens 2 Duschen, WC, Waschbecken

3. Technische Infrastruktur

- Stromversorgung: Für Maschinenbetrieb, Starkstrom, E-Ladepunkte
- Druckluftversorgung: Für Werkstatt und Hallen
- Heizung: Elektro-/Gas-Dunkelstrahler oder Wärmepumpe (Werkstatt, Sozialtrakt)
- Lüftung: Natürliche Belüftung + Zwangslüftung in Werkstatt
- IT-Anbindung: Breitbandanschluss, WLAN
- Regenwassermanagement: Z. B. Zisterne
- Beleuchtung: LED innen und außen, mit Bewegungsmelder

4. Umwelt- und Sicherheitsanforderungen

- Einhaltung von Umweltauflagen (Immissionsschutz, Wasserrecht)
- Flächenversiegelung nur soweit erforderlich
- Einfriedung: Zaunanlage mit elektrischem Tor
- Optionale Videoüberwachung, Alarmanlage
- Brandschutz nach geltenden Vorschriften
- Erstellung von Notfall- und Rettungswegeplänen

5. Funktionale Anforderungen

- Kurze Wege zwischen Funktionsbereichen
- Witterungsgeschützte Lagerung wichtiger Geräte und Materialien
- Einfache Wartung und Pflege der Anlagen
- Übersichtliches, sicheres Gelände
- Flexible Nutzung der Lager- und Stellflächen

6. Nachhaltigkeit / Förderung

- Dachflächen PV-vorbereitet
- Optionale Regenwassernutzung (z. B. für Fahrzeugreinigung, Grünpflege)
- Berücksichtigung von KfW- und BMUV-Förderprogrammen

7. Grobe Kostenschätzung

Bauteil / Bereich	Größe / Ausstattung	Kostenrahmen (netto)
Hallenbau (3 Hallen, Leichtbau)	ca. 420 m ² (inkl. Tore, Ausstattung)	350.000 – 500.000 €
Sozialtrakt (fest integriert)	ca. 70 m ² (gedämmt, Sanitär, Büro)	120.000 – 180.000 €
Außenanlagen (Hof, Waschplatz)	ca. 1.000 m ² befestigt + Waschplatz	100.000 – 180.000 €
Technik	inkl. E-Ladepunkte, Beleuchtung	60.000 – 100.000 €
Zaun + Toranlage	Komplette Einfriedung	20.000 – 35.000 €
Planung / Nebenkosten	Fachplanung, Genehmigungen, Statik	50.000 – 80.000 €

Gesamtkosten (grob geschätzt):

700.000 – 1.000.000 € netto

≈ 830.000 – 1.200.000 € brutto

(abhängig von Ausstattung, Sicherheitsoptionen, Fundamentbedarf, Energieversorgung etc.)

Standortauswahl

Neuer kommunaler Bauhof der Gemeinde Pinnow

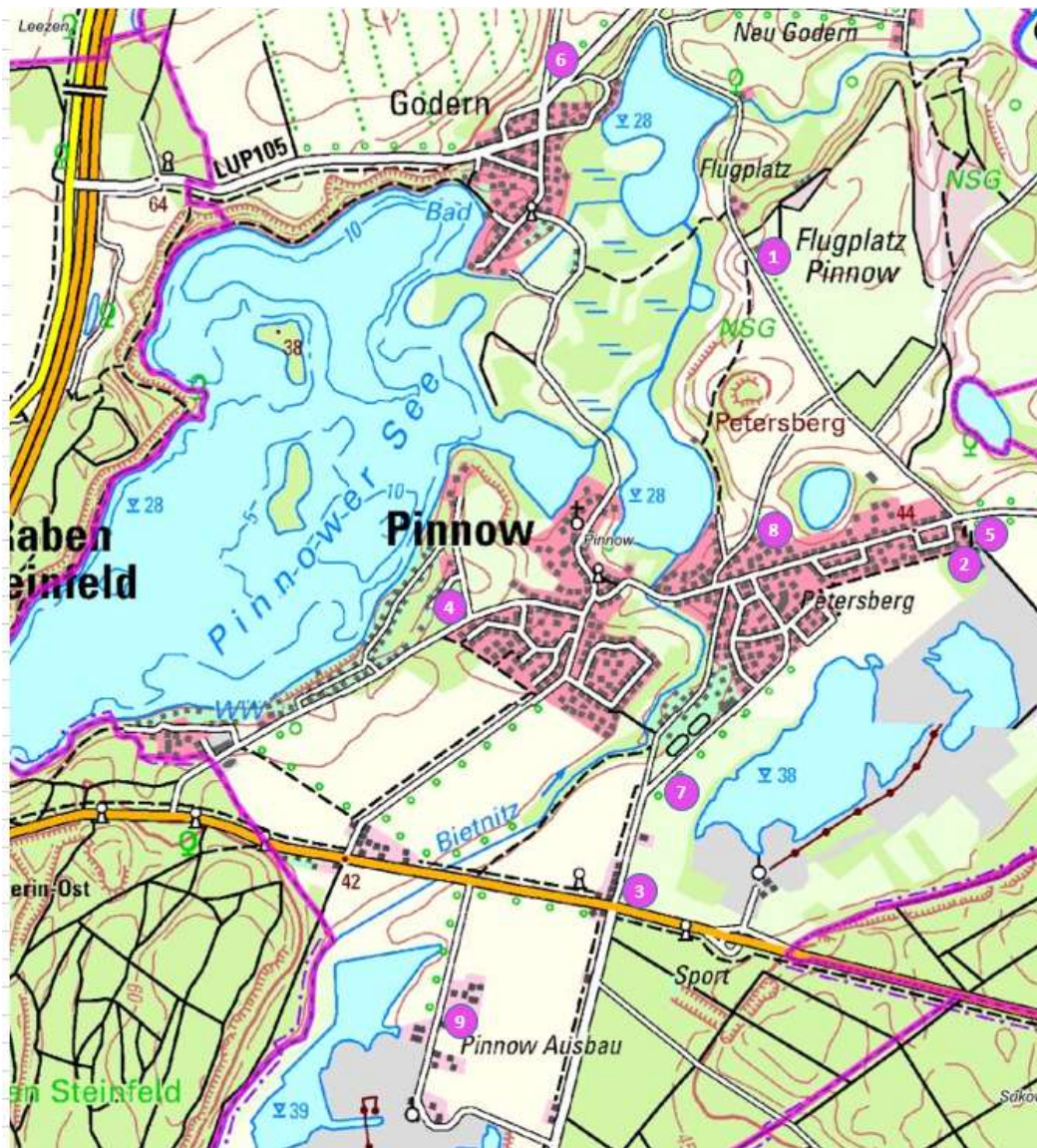
Bauherr:
Gemeinde Pinnow

Nutzung:
Kommunaler Bauhof zur Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten,
Werkstattbetrieb und Personal.

Erstelldatum: 04.07.2025
Ersteller: Frank Würschnitzer
Aktualisiert: 06.07.2025 (Martin Mildner)
Version: 0.2

1. Übersicht potentieller Standorte

Nr.	Lagebezeichnung	Eigentumsverhältnis
1	Flugplatz	Gemeinde
2	Alte Gärtnerei	Privat
3	Ampelkreuzung	Teilw. Gemeinde
4	Seestraße / Abzweig zur Badestelle	Gemeinde
5	Acker Pinnow Richtung Muchelwitz, rechts	Privat
6	Acker Godern Richtung Gneven, links	Privat
7	Am Stall, Höhe Basketballplatz	Privat
8	Reitplatz	Gemeinde
9	Zum Ausbau, Pinnow	Privat



2. Bewertungskriterien mit Punktesystem

2.1. Lage & Erreichbarkeit

Aspekte für die Bewertung (Berücksichtigung in einem Kriterium, da gleichlaufend):

- Zentrale Lage im Versorgungsgebiet
- Verkehrsanbindung
- Erreichbarkeit im Winterdienstfall

Kriterium	Faktor	Flugplatz	Alte Gärtnerei	Ampelkreuzung	Seestraße	Acker Pinnow	Acker Godern	Am Stall	Reitplatz	Zum Ausbau
Lage & Erreichbarkeit	x3	2	5	4	4	5	1	5	4	3
Punkte		6	15	12	12	15	3	15	12	9

Skala: 0–5 Punkte (0 = K.O., 1 = schlecht, 5 = sehr gut)

2.2. Flächenverfügbarkeit & Erweiterung

Aspekte für die Bewertung (unabhängig von der Eigentümerschaft):

- Ausreichende Grundstücksgröße
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Geländetopographie

Kriterium	Faktor	Flugplatz	Alte Gärtnerei	Ampelkreuzung	Seestraße	Acker Pinnow	Acker Godern	Am Stall	Reitplatz	Zum Ausbau
Ausreichende Grundstücksgröße	x3	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Erweiterungsmöglichkeiten	x2	5	5	5	4	5	5	5	5	5
Geländetopographie	x1	5	5	5	5	5	5	5	3	5
Punkte		30	30	30	28	30	30	30	28	30

Skala: 0–5 Punkte (0 = K.O., 1 = schlecht, 5 = sehr gut)

2.3. Umwelt und rechtliche Aspekte

Aspekte für die Bewertung:

- Lärmschutz / Emissionen (im Wesentlichen: Nähe zu Wohnbebauung)
- Bebaubarkeit (im Wesentlich: Erfolgsaussicht für Herstellung Baurecht)

Kriterium	Faktor	Flugplatz	Alte Gärtnerei	Ampelkreuzung	Seestraße	Acker Pinnow	Acker Godern	Am Stall	Reitplatz	Zum Ausbau
Lärmschutz / Emissionen	x2	5	3	4	3	5	4	5	3	5
Bebaubarkeit	x3	0	4	3	2	3	5	3	2	3
Punkte		10	18	17	12	19	23	19	12	19

Skala: 0–5 Punkte (0 = K.O., 1 = schlecht, 5 = sehr gut)

2.4. Wirtschaftlichkeit

Aspekte für die Bewertung:

- Grundstückskosten (Erwerb)
- Erschließungskosten (Versorger und Medien, nicht: Straßensanierung /-Ertüchtigung)

Kriterium	Faktor	Flugplatz	Alte Gärtnerei	Ampelkreuzung	Seestraße	Acker Pinnow	Acker Godern	Am Stall	Reitplatz	Zum Ausbau
Grundstückskosten	x3	5	1	3	5	1	1	1	5	1
Erschließungskosten	x3	2	5	5	3	3	1	3	2	3
Punkte		21	18	24	24	12	6	12	21	12

Skala: 0–5 Punkte (0 = K.O., 1 = schlecht, 5 = sehr gut),

für Grundstückskosten abweichend: 1= zu kaufen, 3 = gehört teilweise der Gemeinde, 5 = gehört der Gemeinde,

3. Gesamtbewertung

Kategorie		Flugplatz	Alte Gärtnerei	Ampelkreuzung	Seestraße	Acker Pinnow	Acker Godern	Am Stall	Reitplatz	Zum Ausbau
Lage und Erreichbarkeit		6	15	12	12	15	3	15	12	9
Flächenverfügbarkeit & Erweit.-Mgl.		30	30	30	28	30	30	30	28	30
Umwelt & rechtliche Aspekte		10	18	17	12	19	23	19	12	19
Wirtschaftlichkeit		21	18	24	24	12	6	12	21	12
<u>Gesamt</u>		<u>67</u>	<u>81</u>	<u>83</u>	<u>76</u>	<u>76</u>	<u>62</u>	<u>76</u>	<u>73</u>	<u>70</u>
Rang		8	2	1	3	3	9	3	6	7

4. Empfehlung

Es wird empfohlen, die Standorte mit Rang 1-3 grundsätzlich weiterzuverfolgen. Das sind: Ampelkreuzung, alte Gärtnerei, Acker Pinnow, Am Stall, Seestraße

Weitere Einschränkungen:

- Aus dorfentwicklungspolitischen Gründen soll der Standort „Seestraße“ nicht weiterverfolgt werden.
- Aus Machbarkeitsgründen soll der Standort „Alte Gärtnerei“ nicht weiterverfolgt werden (Erfolgsaussicht des Grundstückserwerbes sehr gering)

Somit sind die drei Standorte, für die eine Weiterverfolgung empfohlen wird: Ampelkreuzung, Acker Pinnow, Am Stall.