



Animation Stand Wettbewerb 2009

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1.1 Aktueller Planungsstand

Grundrisse	Seite	3 - 9
Überlagerung UG / Abbruch Rathausgarage	Seite	10
Schnitte	Seite	11 - 12
Überlagerung Schnitt / Abbruch Rathausgarage	Seite	13
Ansichten	Seite	14 - 17

### 1.2 Vergleich Machbarkeitsstudie zu aktuellem Planungsstand

Grundrisse	Seite	18
Vergleich Bürostruktur Einzelbüro zu Gruppenbüro	Seite	19

### 1.3 Außenanlagen

Lageplan und Flächen	Seite	20
Wettbewerbskonzept	Seite	21
Schnitt Töpferplatz	Seite	22

### 1.4 Stellplätze

Stellplatznachweis	Seite	23
Grundrisse Tiefgarage UG 1 + UG 2	Seite	24

### 1.5 Terminplan

Terminplan Variante A	Seite	25
-----------------------	-------	----

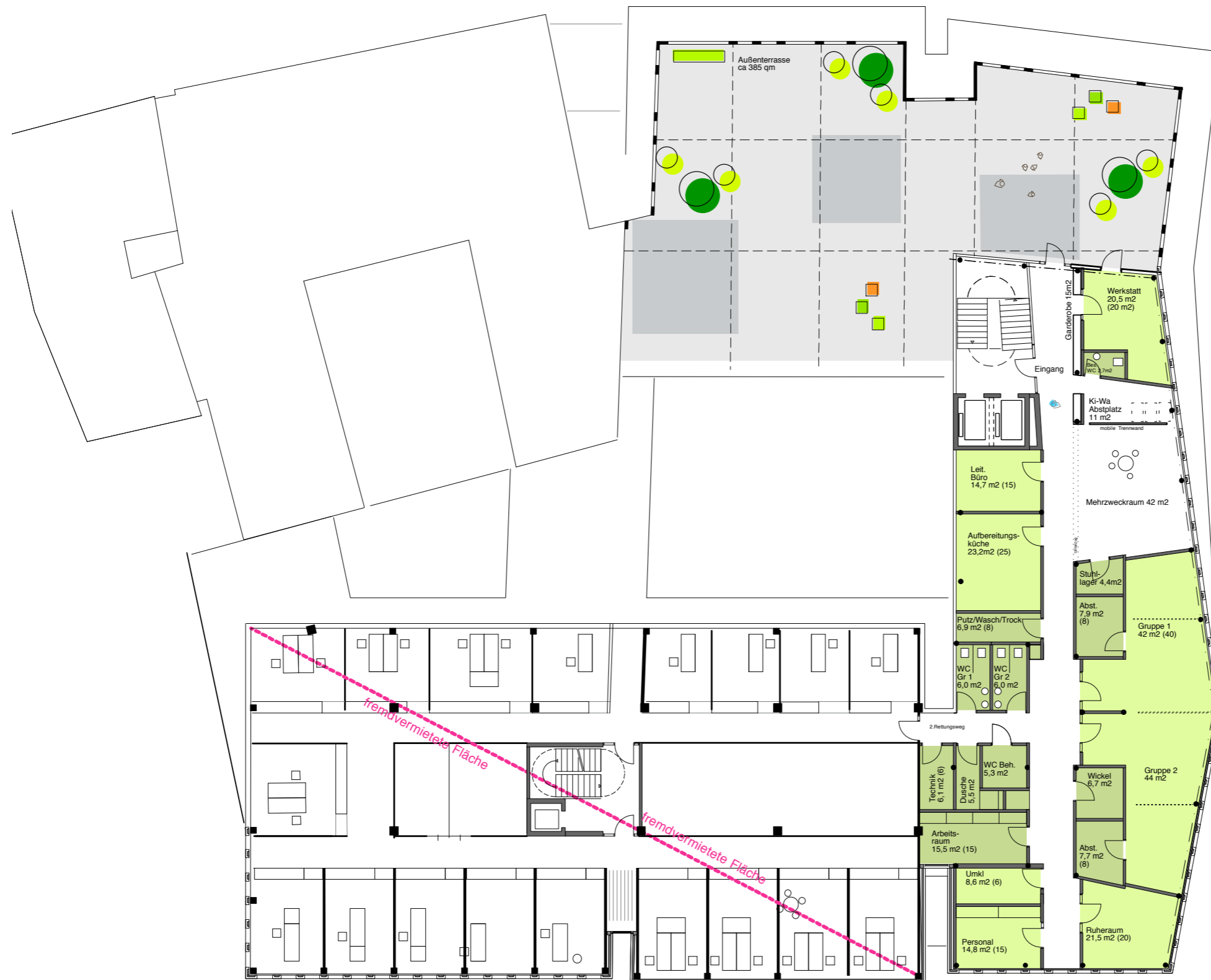
### 1.6 Kosten

Kostenschätzung KG 200 - 500	Seite	26
------------------------------	-------	----











Erdgeschoss  
 M 1 : 250 bei A3 Ausdruck

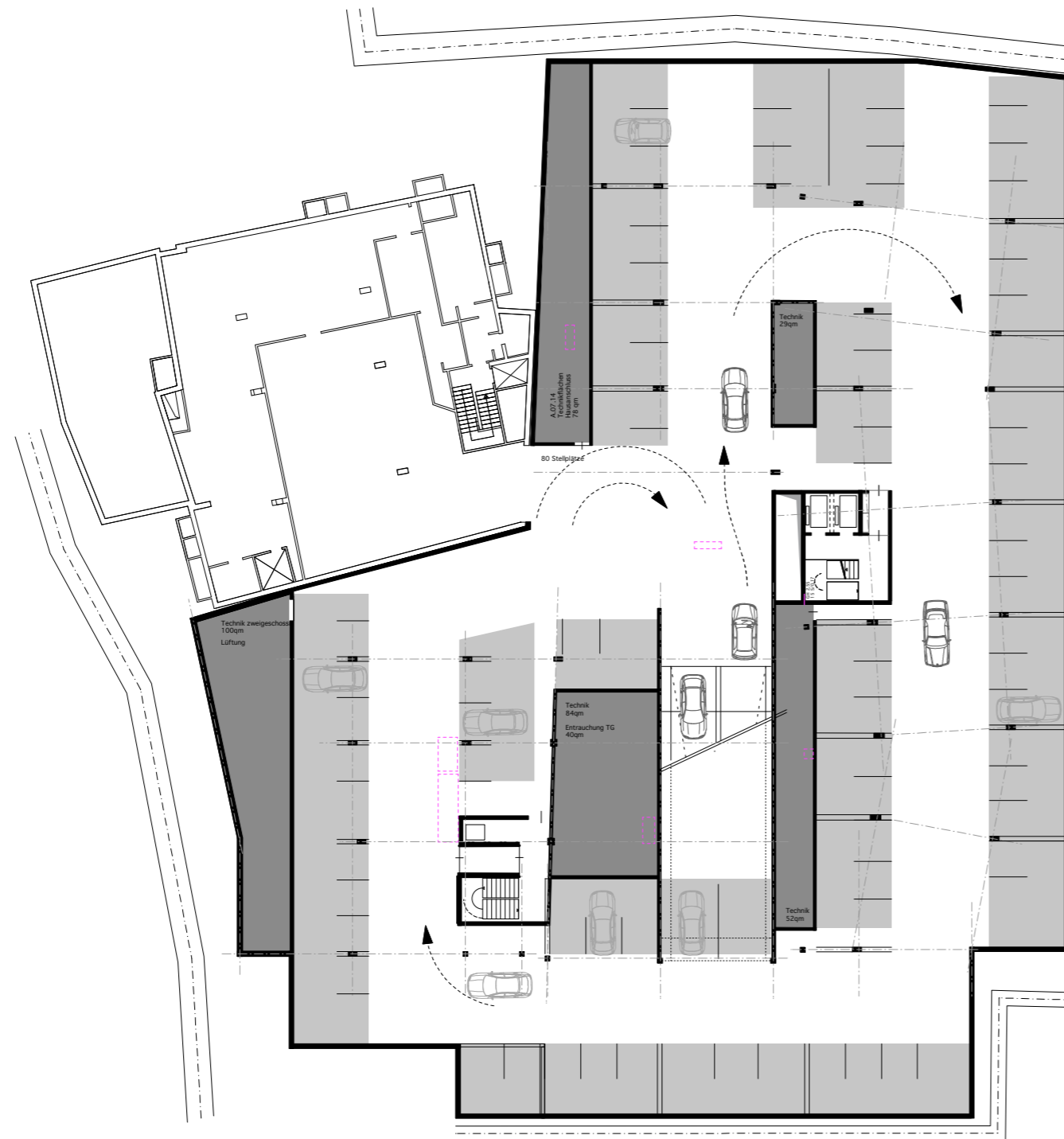
1.UG= 78 STP



UG 1  
M 1 : 400 bei A3 Ausdruck



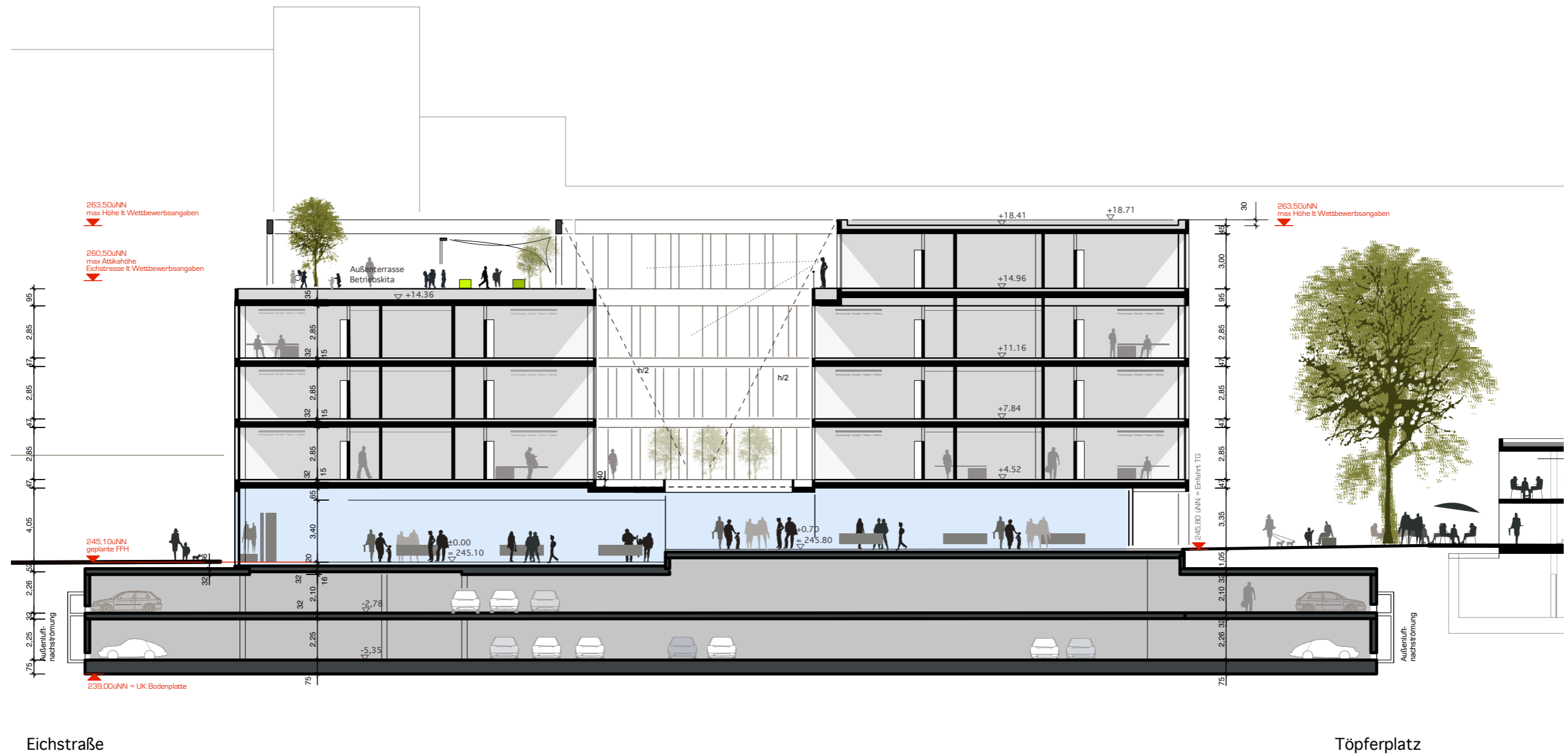
2.UG = 80 STP



UG 2  
M 1 : 400 bei A3 Ausdruck

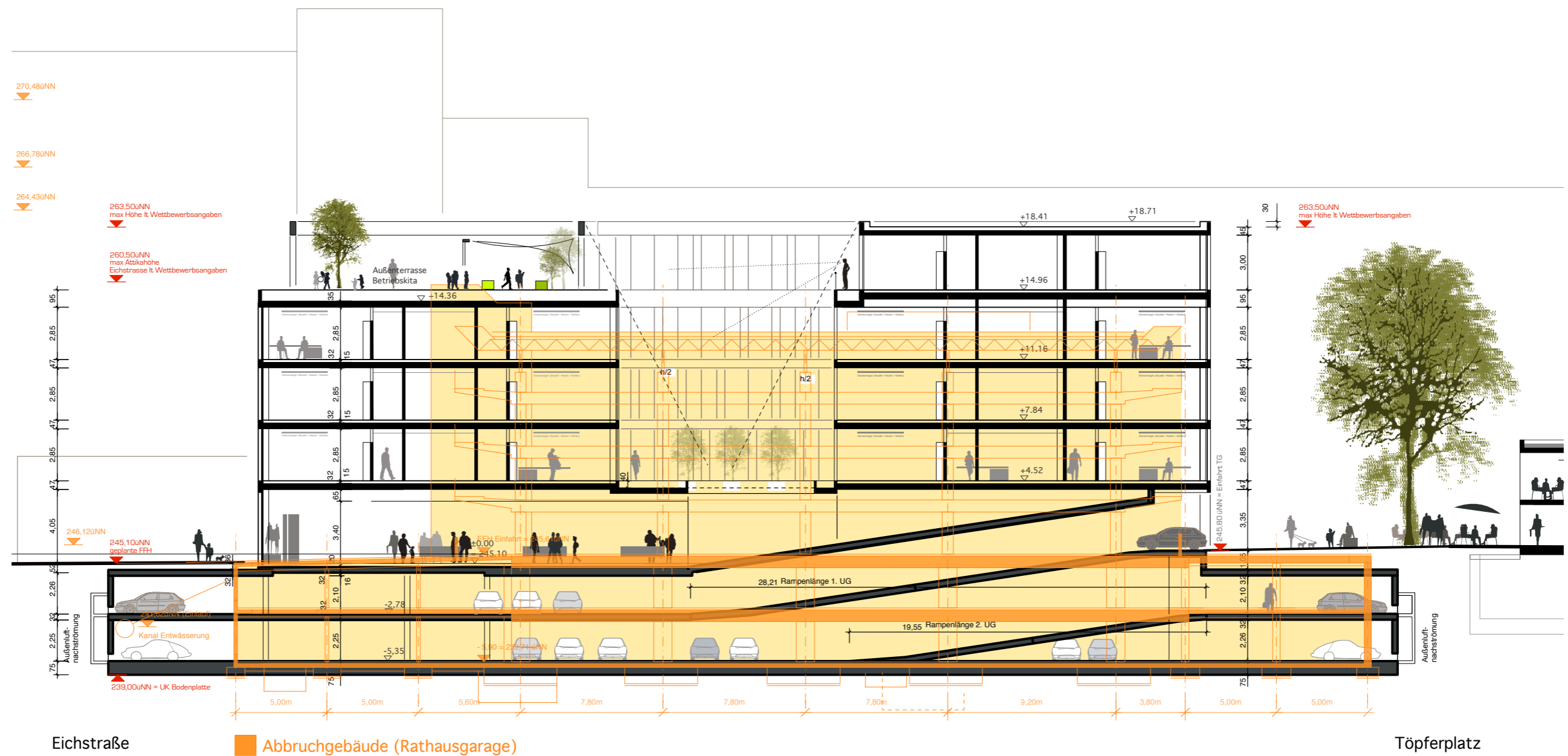
### Bestehende Tiefgarage - Überschneidung





Schnitt 1  
 M 1 : 250 bei A3 Ausdruck





Schnitt 1 mit Abbruch Rathausgarage  
 M 1 : 250 bei A3 Ausdruck







Nadlerstraße

Töpferplatz

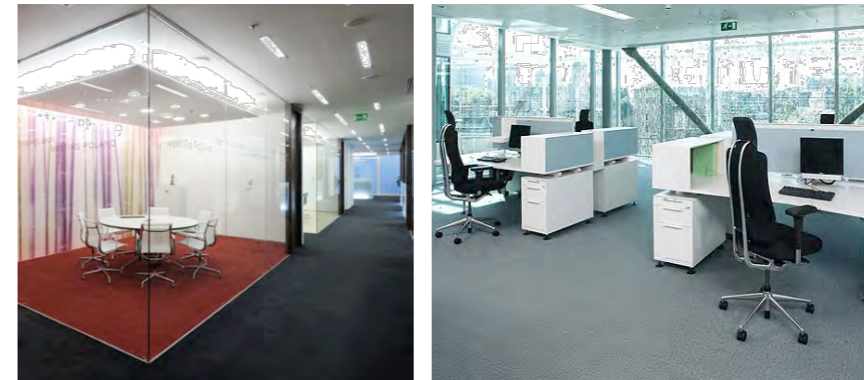
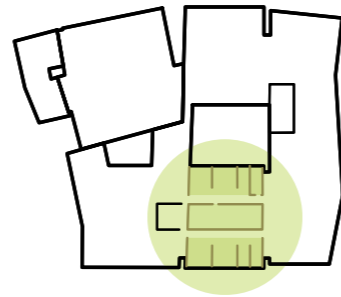
Eichstraße







Ausbauoption\_Ableich Einzel- und Doppelbüro zu Gruppenbüro



**12 Arbeitsplätze**  
**1m Regalablage/AP**



**22 Arbeitsplätze**  
**1,5 m Regalablage/AP**





## Piktogramme - Nachtansicht | Platzabfolge



### Freiräume

Die Oberflächengestaltung der Freiflächen in Form eines homogenen Teppichs aus Natursteinpflaster unterstützt das Konzept der Einbindung in die Stadtstruktur. So entwickelt sich von der Geißstraße im Südwesten über den Platz am Hans im Glück Brunnen, der Töpferstraße und Eichstraße eine zusammengehörige Abfolge von kleinen Plätzen und Gassen bis hin zu den beiden bestehenden Durchgängen, die die Verbindung zur Rathauspassage und zum Marktplatz herstellen. Der Pierre Pflimlin Platz ist als klar definierte Fläche in das Belagsnetz aus Natursteinpflaster integriert. Der neu entstehende kleine Töpferplatz ist eine einladende Station in der Abfolge der Gassen und Plätze. Ein Brunnen und drei weiße Magnolien schaffen hier hohe Aufenthaltsqualität, die zu einer gastronomischen Nutzung einlädt.

Das Lichtkonzept unterstützt die Durchgängigkeit des Stadtquartiers. Lichtstelen in der Stein- und Eichstraße verstärken die Orientierung zum Marktplatz. In der Geißstraße und Töpferstraße zeichnen abgehängte Leuchten den engen Straßenverlauf nach. Der neue Töpferplatz wird mit subtil gesetzten Lichtstelen akzentuiert. Strahler setzen prägende Fassaden ins rechte Licht und setzen rhythmisierende Schwerpunkte. Die Bäume auf den Plätzen werden mit Bodenstrahlern atmosphärisch hervorgehoben.





## Stellplatznachweis

### Grundlage: Verwaltungsvorschrift Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

#### 1 Flächen als Grundlage Tabelle B (VwV Stellplätze)

<b>1.1 Büro- und Verwaltungsräume</b>	1 STP / 30 - 40m <sup>2</sup> Büro Nutzfläche (Büroräume / Besprecherräume / Bibliothek / Archiv)
1.OG Stadtkämmerei	1.180 m <sup>2</sup>
2.OG Stadtkämmerei	1.044 m <sup>2</sup>
3.OG Stadtkämmerei	1.123 m <sup>2</sup>
4.OG Fremdvermietung	510 m <sup>2</sup>
<b>Büronutzfläche gesamt</b>	<b>3.857 m<sup>2</sup></b>
<b>1.2 Verkaufsstätten bis 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	1 STP / 30 - 50m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Lagerflächen, Ausstellungsfl. etc.)
EG Gewerbeeinheit 1	380 m <sup>2</sup>
EG Gewerbeeinheit 1	600 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsstätten gesamt</b>	<b>980 m<sup>2</sup></b>
<b>1.3 Gaststätten</b>	1 STP / 6-12m <sup>2</sup> Gastraum
EG Gastronomie 1	280 m <sup>2</sup>
<b>Gastronomie gesamt</b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>
<b>1.4 Kindertagesstätten</b>	1 STP / 20-30 Kinder
4.OG KITA für 40 Plätze	40 PL
<b>KITA gesamt</b>	<b>40 PL</b>

#### 2 Stellplätze nach Flächen

<b>2.1 Büro- und Verwaltungsräume</b>	1 STP / 30 - 40m <sup>2</sup> Büro Nutzfläche (Büroräume / Besprecherräume / Bibliothek / Archiv)
<b>Büronutzfläche gesamt</b>	3.857 m <sup>2</sup>
Mindest	<b>97 STP</b> (3.857 / 40m <sup>2</sup> ) = 96,43 STP
Maximal	129 STP (3.857 / 30m <sup>2</sup> ) = 128,56 STP
<b>2.2 Verkaufsstätten bis 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	1 STP / 30 - 50m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (ohne Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Lagerflächen, Ausstellungsfl. etc.)
<b>Verkaufsstätten gesamt</b>	980 m <sup>2</sup>
Mindest	<b>20 STP</b> (980 / 50m <sup>2</sup> ) = 19,6 STP
Maximal	33 STP (980 / 30m <sup>2</sup> ) = 32,6 STP
<b>2.3 Gaststätten</b>	1 STP / 6-12m <sup>2</sup> Gastraum
<b>Gaststätten gesamt</b>	280 m <sup>2</sup>
Mindest	<b>23 STP</b> (280 / 12m <sup>2</sup> ) = 23,3 STP
Maximal	47 STP (280 / 6m <sup>2</sup> ) = 46,6 STP
<b>2.4 Kindertagesstätten</b>	1 STP / 20-30 Kinder
<b>KITA gesamt</b>	40 PL
Mindest	<b>1 STP</b> (40 / 30PL) = 1,33 STP
Maximal	2 STP (40 / 20PL) = 2 STP

<b>Stellplätze nach Flächen gesamt</b>	<b>MIN 141 Stellplätze</b>
	MAX 211 Stellplätze

#### 3 Abminderungsfaktor nach Tabelle A, Kriterien ÖPNV (VwV Stellplätze)

3.1 Erreichbarkeit ÖPNV	3 PKT	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R=max. 300m
3.2 Dichte der Verkehrsmittel	3 PKT	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien
3.3 Leistungsfähigkeit	2 PKT	Takt max. 10min (Werktags 6-19h)
3.4 Attraktivität des Verkehrsmittels	3 PKT	Schienschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn mit eigenem Gleiskörper)
<b>gesamt</b>	<b>11 PKT</b>	<b>= Abminderungsfaktor 40%</b>

#### Stellplätze unter Berücksichtigung Abminderungsfaktor:

<b>Min. 57</b>	141 x 0,4 = 56,4 STP
<b>max. 85</b>	211 x 0,4 = 84,4 STP

In aktueller Planung sind **gesamt 158 STP** berücksichtigt (UG2=80 + UG1=78)







## Kostenschätzung - alle Angaben netto

Kostengruppe	WB 2009		8/2011		KKW	Teilbetrag	Wettbewerb gesamt netto	Stand 8/2011 gesamt netto
	Massen	Massen	Einheit					
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>								
<b>210 Herrichten</b> (FBG= Grundstück + unterbaute öffentliche Fläche)							<b>3.400 FBG</b>	
211 Sicherungsmaßnahmen				1 psch.		50.000€		
212 Abbruchmaßnahmen					16 €	533.600€		
213 Altlastenbeseitigung				xxx				
214 Herrichten der Geländeoberfläche				xxx				
219 Herrichten sonstiges (Verbau Abbruch + Neubau)				1,320 m <sup>2</sup>	485 €	640.200€		
<b>220 Öffentliche Erschließung (HLS)</b>						170.000€		
<b>220 Öffentliche Erschließung (ELT)</b>						30.000€		
<b>230 nicht öffentliche Erschließung</b>				xxx				
<b>240 Ausgleichsabgaben</b>								
<b>250 Übergangsmaßnahmen</b>								
<b>Gesam Kostengruppe 200</b>							<b>0€</b>	<b>1.423.800€</b>
<b>300 Bauwerk- Baukonstruktionen</b>								
310 Baugrube (Verbau in KG 200)	18.166	22.450	BGI		40 €	898.000€		
320 Gründung	3.024	3.100	GRF		375 €	1.162.500€		
330 Außenwände	6.151	6.350	AWF		665 €	4.222.750€		
340 Innenwände	7.626	9.560	IWF		245 €	2.342.200€		
350 Decken	10.923	12.150	DEF		255 €	3.098.250€		
360 Dächer	2.096	3.500	DAF		300 €	1.050.000€		
370 Baukonstruktive Einbauten	14.360	15.075	BGF (a)		30 €	452.250€		
390 Bauwerk- Baukonstruktionen, sonstiges (inkl. Einhausung KITA)	14.360	15.075	BGF (a)		55 €	829.125€		
<b>Gesamtkosten Kostengruppe 300</b>							<b>12.556.480€</b>	<b>14.055.075€</b>
<b>400 Bauwerk- Technische Anlagen</b>								
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	14.360	15.075	BGF (a)		44 €	663.300€		
420 Wärmeversorgungsanlagen	14.360	15.075	BGF (a)		40 €	603.000€		
430 Lufttechnische Anlagen	14.360	15.075	BGF (a)		72 €	1.085.400€		
440 Starkstromanlagen	14.360	15.075	BGF (a)		85 €	1.281.375€		
450 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	14.360	15.075	BGF (a)		25 €	376.875€		
460 Förderanlagen	14.360	15.075	BGF (a)		12 €	180.900€		
470 Nutzungsspezifische Anlagen	14.360	15.075	BGF (a)		0 €	0€		
480 Gebäudeautomaten	14.360	15.075	BGF (a)		22 €	331.650€		
490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	14.360	15.075	BGF (a)		8 €	120.600€		
<b>Gesamtkosten Kostengruppe 400</b>							<b>4.379.800€</b>	<b>4.643.100€</b>
<b>500 Außenanlagen</b>								
<b>500 Teil I - Freiflächen direktes Umfeld (Bereich Gebäudeeingriffe)</b>								
510 Geländeflächen				1 psch.	15.000 €	15.000€		
520 Befestigte Flächen	925	2.200	m <sup>2</sup>		135 €	297.000€		
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen						0€		
540 Technische Anlagen in Außenanlagen				1 psch.	65.000 €	65.000€		
550 Einbauten in Außenanlagen (Ausstattung)				1 psch.	45.000 €	45.000€		
560 Wasserflächen						0€		
570 Pflanz- und Saatflächen	800			1 psch.	10.000 €	10.000€		
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen				1 psch.	5.000 €	5.000€		
<b>Summe KG 500 - Teil I</b>							<b>147.000€</b>	<b>437.000€</b>
<b>500 Teil II - Innenhöfe und Dachflächen KITA</b>								
510 Geländeflächen				1 psch.	7.000 €	7.000€		
520 Befestigte Flächen				570 m <sup>2</sup>	100 €	57.000€		
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				1 psch.	15.000 €	15.000€		
540 Technische Anlagen in Außenanlagen (Entwässerung / Wassertechn. / Leuchten)				1 psch.	35.000 €	35.000€		
550 Einbauten in Außenanlagen (Ausstattung / Spielgeräte)				1 psch.	45.000 €	45.000€		
560 Wasserflächen						0€		
570 Pflanz- und Saatflächen	800			1 psch.	7.500 €	7.500€		
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen				1 psch.	5.000 €	5.000€		
<b>Summe KG 500 - Teil II</b>								<b>171.500€</b>
<b>Gesamtkosten Kostengruppe 500 Teil I + II</b>							<b>147.000€</b>	<b>608.500€</b>
<b>Summe KG 300 - 500 + Abbruch und Verbau</b>						netto	<b>17.083.280€</b>	<b>20.730.475€</b>
<b>Summe KG 300 - 500 + Abbruch und Verbau (inkl. Berücksichtigung BKI Index III 2009 - I 2011) *</b>						netto	<b>17.770.985€</b>	<b>21.565.001€</b>
<b>+ zusätzlich: KG 500 - Teil III Ideenteil Wettbewerb - Töpferplatz + erweitertes Umfeld</b>						netto		<b>340.000€</b>

Baubeginn bzw. Vergabe Bauleistungen voraussichtlich **II 2013 bis I 2014**  
 die Baupreisentwicklung von I 2011 bis zur Vergabe muss zusätzlich berücksichtigt werden:  
**angenommen 2% p.A auf 2,5 Jahre = 1.095.588,31€ (ohne Ideenteil)**

Angaben nach BKI Index Stand III 2009  
 \* **dazu zu rechnen auf Stand I 2011 Region Stuttgart:**  
 + Regionalentwicklung III 2009 bis I 2011 = 1,108 - 1,1 = Faktor 1,008  
 + Baupreisentwicklung III 2009 bis I 2011 = 3,2%

<b>Anteil Tiefgarage / UG</b>				
<b>BGF</b>	TG / UG	unterirdisch	6.180 m <sup>2</sup>	41,0%
	EG - 4.OG	oberirdisch	8.875 m <sup>2</sup>	59,0%
<b>BRI</b>	TG / UG	unterirdisch	18.412 m <sup>3</sup>	35,1%
	EG - 4.OG	oberirdisch	34.045 m <sup>3</sup>	64,9%
<b>Anteil TG gemittelt aus BGF + BRI</b>				<b>38,1%</b>
<b>TG Kosten nach Kennwerten (für Tiefgaragen)</b>				
<b>BGF</b>	650 € / Einheit		6.180 m <sup>2</sup>	<b>4.017.000 € / netto</b> KG 300/400
<b>BRI</b>	220 € / Einheit		18.412 m <sup>3</sup>	<b>4.050.640 € / netto</b> KG 300/400
<b>Anteil aus KG 500</b>	38%		608.500 €	<b>231.682 € / netto</b> Anteil KG 500
<b>Anteil aus KG 200</b>	38%		1.423.800 €	<b>542.103 € / netto</b> Anteil KG 200
<b>Anteil Tiefgarage / UG</b>			gemittelt	<b>4.807.605 € / netto</b> KG 300/400, inkl. Anteil KG 200 + 500

<b>Anteil EG (nur Gewerbe + Gastro)</b>				
<b>BGF</b>	EG	nur Gewerbe + Gastro	1.520 m <sup>2</sup>	10,1%
	Rest	TG / EG / OG's	13.535 m <sup>2</sup>	89,9%
<b>BRI</b>	EG	nur Gewerbe + Gastro	6.992 m <sup>3</sup>	13,3%
	Rest	TG / EG / OG's	45.465 m <sup>3</sup>	86,7%
<b>Anteil EG (Gewerbe + Gastro) gemittelt aus BGF + BRI</b>				<b>11,7%</b>
<b>EG Kosten nach Kennwerten (Gewerbe, bzw. Gastro)</b>				
<b>BGF</b>	1.400 € / Einheit		1.520 m <sup>2</sup>	<b>2.128.000 € / netto</b> KG 300/400
<b>BRI</b>	345 € / Einheit		6.992 m <sup>3</sup>	<b>2.412.240 € / netto</b> KG 300/400
<b>Anteil aus KG 500</b>	12%		608.500 €	<b>71.272 € / netto</b> Anteil KG 500
<b>Anteil aus KG 200</b>	12%		1.423.800 €	<b>166.765 € / netto</b> Anteil KG 200
<b>Anteil EG (nur Gewerbe + Gastro)</b>			gemittelt	<b>2.508.156 € / netto</b> KG 300/400, inkl. Anteil KG 200 + 500

<b>Anteil 4.OG ("Fremdvermietung")</b>				
<b>BGF</b>	4.OG	Büro "Fremdvermietet"	685 m <sup>2</sup>	4,5%
	Rest	TG / EG / OG's	14.370 m <sup>2</sup>	95,5%
<b>BRI</b>	EG	Büro "Fremdvermietet"	2.911 m <sup>3</sup>	5,5%
	Rest	TG / EG / OG's	49.546 m <sup>3</sup>	94,5%
<b>Anteil EG (Gewerbe + Gastro) gemittelt aus BGF + BRI</b>				<b>5,0%</b>
<b>EG Kosten nach Kennwerten (Gewerbe, bzw. Gastro)</b>				
<b>BGF</b>	1.370 € / Einheit		685 m <sup>2</sup>	<b>938.450 € / netto</b> KG 300/400
<b>BRI</b>	340 € / Einheit		2.911 m <sup>3</sup>	<b>989.825 € / netto</b> KG 300/400
<b>Anteil aus KG 500</b>	5%		608.500 €	<b>30.729 € / netto</b> Anteil KG 500
<b>Anteil aus KG 200</b>	5%		1.423.800 €	<b>71.900 € / netto</b> Anteil KG 200
<b>Anteil 4.OG ("Fremdvermietung")</b>			gemittelt	<b>1.066.766 € / netto</b> KG 300/400, inkl. Anteil KG 200 + 500