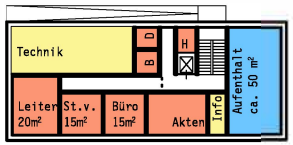
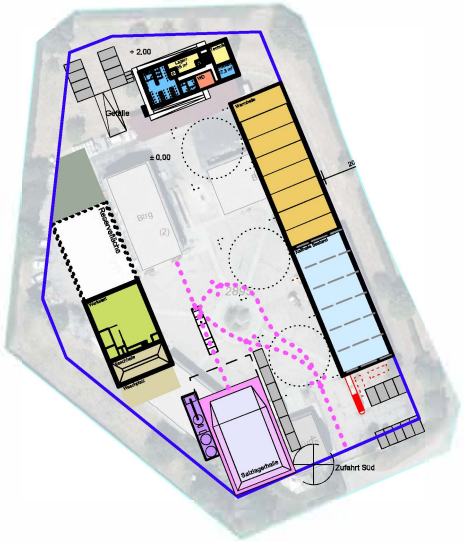
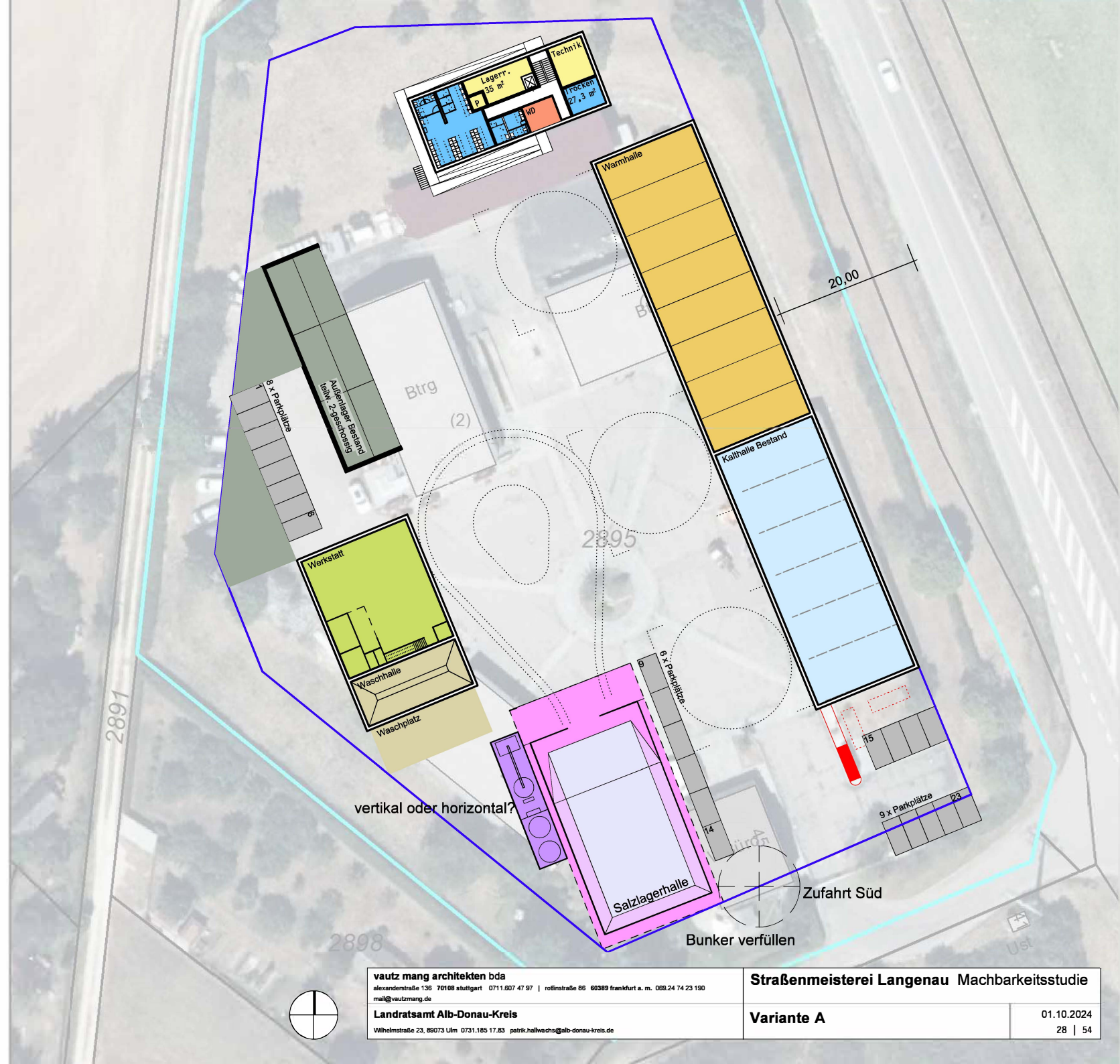
Funktion	Bedarf	Zusatz
Verwaltung		
Straßenb.dienst		
Sonstige Betriebsr.		
Warmhalle		
Kalthalle		
Waschhalle/ -platz		
Werkstatt		
Außenlager überdacht		
Außenlager offen		
Parkplätze		
Soletanks		
Salzlagerhalle		



Obergeschoss Büro-/Sozialgebäude



Alternative bei Aktivierung von Reservefläche



vautz mang architekten bda
alexanderstraße 136 70108 stuttgart 0711.607 47 97 | rotlinstraße 86 60389 frankfurt a. m. 069.24 74 23 190
mail@vautzmang.de

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Wilhelmstraße 23, 89073 Ulm 0731.185 17.83 patrik.hallwachs@alb-donau-kreis.de

Straßenmeisterei Langenau Machbarkeitsstudie

Variante A

01.10.2024

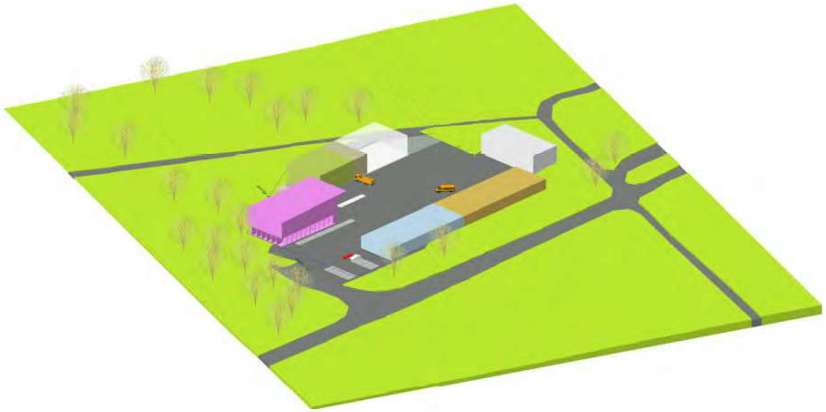
Pro

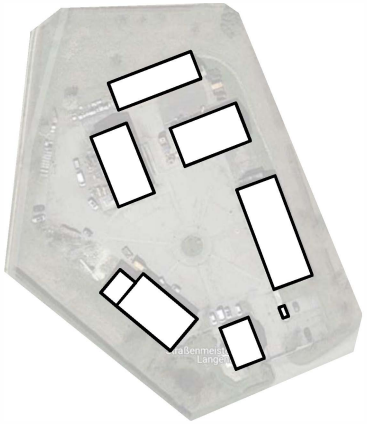
+ Erhalt von 1 Halle mit Umnutzung der alten Werkstatt zur Kalthalle
+ gut übersichtlicher und nutzbarer Hof
+ Bauabschnittsbildung mit Zelt auch ohne Interimsstellmöglichkeiten gut möglich
+ Zusatzfläche für zukünftige Baumaßnahmen
+ optimale Nutzung des gesamten Grundstücks

o Aufwand der Sanierung ist zu evaluieren

Contra

- enge Bauabschnitte, beschränkte Zufahrt zu Salzlagerhalle in Bauabschnitt 2 und 3 durch Abstimmung zu lösen

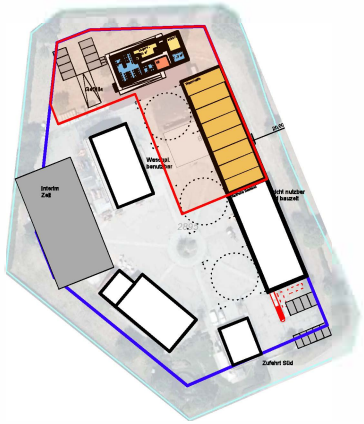




0

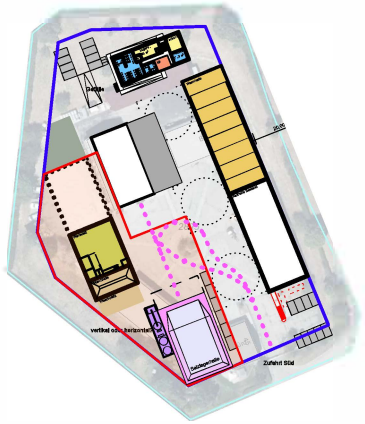
Bestand

Ziele:
Die alte Werkstatt wird erhalten und zu einer Kalthalle umfunktioniert.
Das Grundstück wird optimal genutzt, sodass für zukünftigen Nutzen Reservefläche entsteht.



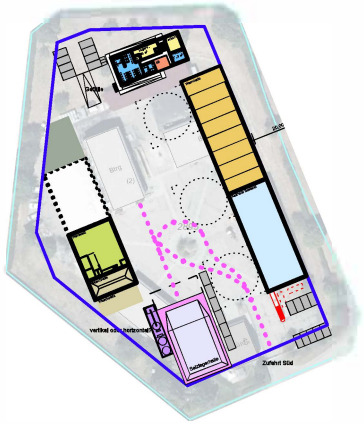
1

Die Fahrzeughalle wird abgerissen, um Platz für einen weiteren Baukörper für die Großfahrzeuge entlang der Straße zu schaffen.
Als Übergangsfläche wird zeitgleich eine Außenlagerfläche als Zelt im Bereich westlich der Salzlagerhalle errichtet.
Ein Neubau des Sozial- und Betriebsgebäudes wird auf der nördlichen, erhöhten Fläche des Grundstücks errichtet.



2

Das Wohnhaus und das Sozialgebäude mit Kleingerätehalle wird abgerissen.
Auf dem Platz wird die neue Salzlagerhalle und die Werkstatt mit Waschhalle im Südwesten des Grundstücks errichtet.
Das Interimszelt muss neben die Salzlagerhalle umgesetzt werden.



3

Im dritten Bauabschnitt folgt die Umnutzung der alten Werkstatt in eine Lager- und Kleingerätehalle, sowie der Umzug der Werkstatt. Die Parkierfläche kann auf der Reservefläche angesiedelt werden. Bei Aktivierung dieser weichen die Parkplätze in den Norden und zur Einfahrt des Grundstücks.

vautz mang architekten bda
alexanderstraße 136 **70108 stuttgart** 0711.607 47 97 | rotlinstraße 86 **60389 frankfurt a. m.** 069.24 74 23 190
mail@vautzmang.de

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Wilhelmstraße 23, 89073 Ulm 0731.185 17.83 patrik.hallwachs@alb-donau-kreis.de

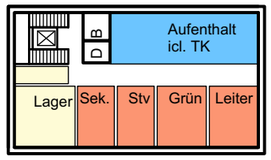
01.10.2024

Kostenprognose Variante A

Kostengruppe nach DIN 276		€/m² BGF	m² BGF	€/m³	m³	€/Monat	Monate	Kosten €	Anmerkungen
300	Bauwerk-Baukonstruktion Halle überdacht	1.230,00	300,00					369.000,00	überdecker Lagerbereich
300	Bauwerk-Baukonstruktion Halle unbeheizt	1.840,00	595,00					1.094.800,00	Sanierung/Umnutzung Werkstatt/Waschhalle zu Kalthalle als Neubau erfasst
300	Bauwerk-Baukonstruktion Halle frostfrei/beheizt	1.940,00	690,00					1.338.600,00	Großfahrzeughalle
300	Bauwerk-Baukonstruktion Betriebsgebäude	2.420,00	580,00					1.403.600,00	Betriebsgebäude
300	Bauwerk-Baukonstruktion Werkstatt/Waschhalle	2.090,00	431,00					900.790,00	Werkstatt/Waschhalle
400	Bauwerk-TGA Halle überdacht	130,00	300,00					39.000,00	überdecker Lagerbereich
400	Bauwerk-TGA Halle unbeheizt	280,00	595,00					166.600,00	Sanierung/Umnutzung Werkstatt/Waschhalle zu Kalthalle als Neubau erfasst
400	Bauwerk-TGA Halle frostfrei/beheizt	360,00	690,00					248.400,00	Großfahrzeughalle
400	Bauwerk-TGA Betriebsgebäude	1970,00	580,00					1.142.600,00	Betriebsgebäude
400	Bauwerk-TGA Werkstatt/Waschhalle	1.050,00	431,00					452.550,00	Werkstatt/Waschhalle
400	Bauwerk-TGA PV-Anlage	700,00	1.310,00					917.000,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen erweiterbar auf 2.530 m² bei Gesamtkosten von 1.771.000 €
400	Bauwerk-TGA regenerative Heizart							216.000,00	nach Kostenkennwerten Eisspeicher Straßenmeisterei Geislingen
300+400	Salzlagerhalle							1.200.000,00	Anmerkungen
BWK	Bauwerkskosten							**9.488.940,00**	Grundlage abgerechnete aktuelle Baukosten des Projektes Straßenmeisterei Geislingen an der Steige, auf Grundlage gewerkeweiser Einzelvergaben; Ansätze gerundet; bei Generalunternehmervergabe ca. 30 - 35% Mehrkosten einkalkulieren
200	Herrichten und Erschließen			110,00	10.827,50			1.191.025,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen inklusive Auffüllung, Alphaltaufbruch, Bodenverbesserung, Baugrube und Sicherung
200	Interimsmöglichkeiten Zelt					7.000,00	45,00	315.000,00	bei Interimsstellmöglichkeit auf benachbartem Grundstück; Pachtkosten nicht eingerechnet
200	Interimsmöglichkeiten Container					14.400,00	0,00	0,00	Pachtkosten nicht berücksichtigt
200	Abriss Salzlagerhalle							48.920,00	nach Kostenkennwerten Salzlagerhalle Geislingen
200	Abriss Hallen und Betriebsgebäude			10,00	10.827,50			108.275,00	nach Kostenkennwerten aus Neubau Straßenmeisterei Geislingen
500	Außenanlagen befestigte Flächen	420,00	6.834,00					2.870.280,00	nach Kostenkennwerten Salzlagerhalle Geislingen
500	Außenanlagen befestigte Flächen (Zusatz Verdichtung, Nachtrag)	170	9.140,00					1.553.800,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen (Bestandsleitungen weiter nutzbar)
600	Ausstattung Radgreifer							49.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung Trocknungsanlage							28.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung Spindanlage							32.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung sonstiges							47.440,00	BKI T1 2022 S. 878 (0,5% der 300er + 400er) mittlerer Querschnittswert - ohne Ansätze für größere nutzerseitige Beschaffungen wie beispielsweise Radgreiferanlage, Werkzeuge, Lagerregalsysteme
700	Baunebenkosten							2.343.770,00	BKI T1 2022 S. 878 -> 24,7% der 300er + 400er - Mittelwert, abhängig vom erforderlichen Planungsumfang) bei Generalplanerbeauftragung ca. 30 - 35% Mehrkosten einrechnen; Kosten Projektsteuerung nicht eingerechnet
GBK Gesamtbaukosten brutto								**18.076.450,00 €**	Kostenstand II 2024

300	Einsparpotenzial bei Erhalt Bestandshalle	630,00	335,00					211.050,00 €	Annahme Einsparung ca. 35 % Im Zuge des Vorentwurfs zu verifizieren

Funktion	Bedarf	Zusatz
Verwaltung		
Straßenb.dienst		
Sonstige Betriebsr.		
Warmhalle		
Kalthalle		
Waschhalle/ -platz		
Werkstatt		
Außenlager überdacht		
Außenlager offen		
Parkplätze		
Soletanks		
Salzlagerhalle		



Obergeschoss Büro-/Sozialgebäude

ggf. Unterkellerung als Option

überdachtes Außenlager neu
oder Hallenteilabriss möglich

vautz mang architekten bda
alexanderstraße 136 **70108 stuttgart** 0711.607 47 97 | rotlinstraße 86 **60389 frankfurt a. m.** 069.24 74 23 190
mail@vautzmang.de

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Wilhelmstraße 23, 89073 Ulm 0731.185 17.83 patrik.hallwachs@alb-donau-kreis.de

Straßenmeisterei Langenau Machbarkeitsstudie

Variante B

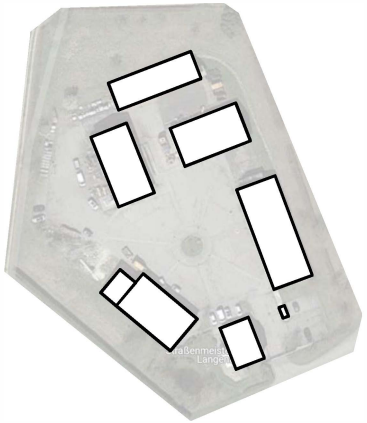
01.10.2024

Pro

+ Arbeitsabläufe in witterungsgeschützten und beheizten Räumen möglich
+ kompakte Nutzungsverteilung
+ kurze Wege
+ weniger Bauabschnitte

Contra

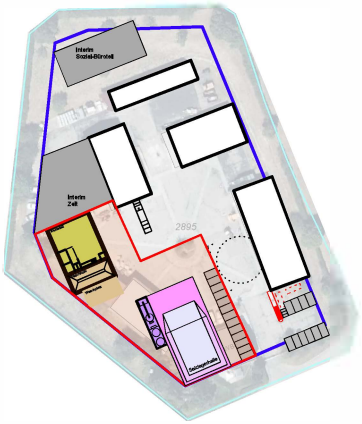
- benötigt Interimsstellmöglichkeit auf anderem Grundstück



0

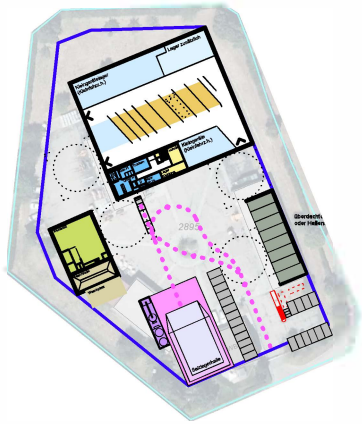
Bestand

Ziele:
Witterungsgeschützte Arbeitsabläufe in kompakter Einhauslösung ermöglichen kurze Wege, Effizienz und Flexibilität.
Bei Auslagerung von Hallen während der Bauzeit innerhalb von 2 Bauabschnitten umsetzbar.



1

Das Wohnhaus und das Sozialgebäude mit Kleingerätehalle wird abgerissen.
Auf dem Platz wird die neue Salzlagerhalle und die Werkstatt mit Waschhalle im Südwesten des Grundstücks errichtet.
Container für den Sozial- und Betriebsteil können im nördlichen Gebiet angesiedelt werden.
Ein Zelt zur Unterbringung von Geräten wird westlich der alten Salzlagerhalle gestellt.
Eine Umsiedlung auf ein anderes Grundstück wird bereits in diesem Bauabschnitt empfohlen.



2

Die restlichen Bestandsgebäude werden abgerissen, um Platz für den Neubau der großen Halle mit Außenlager im östlichen Gebiet zu schaffen.
Die Container- und Zeltanlagen müssen auf ein Interimsgelände außerhalb des Grundstücks ausgelagert werden.
Parkplätze kommen östlich entlang der Salzlagerhalle und an der südlichen Einfahrt unter.

vautz mang architekten bda
alexanderstraße 136 **70108 stuttgart** 0711.607 47 97 | rotlinstraße 86 **60389 frankfurt a. m.** 069.24 74 23 190
mail@vautzmang.de

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Wilhelmstraße 23, 89073 Ulm 0731.185 17.83 patrik.hallwachs@alb-donau-kreis.de

01.10.2024

Kostenprognose Variante B

Kostengruppe nach DIN 276		€/m² BGF	m² BGF	€/m³	m³	€/Monat	Monate	Kosten €	Anmerkungen
300	Bauwerk-Baukonstruktion Großhalle	1.840,00	2.450,00					4.508.000,00	nach Kostenkennwerten BKI
300	Bauwerk-Baukonstruktion Zuschlag Betrieb	610,00	600,00					366.000,00	nach Kostenkennwerten BKI
300	Bauwerk-Baukonstruktion Halle überdacht	1.230,00	350,00					430.500,00	überdecker Lagerbereich
300	Bauwerk-Baukonstruktion Werkstatt/Waschhalle	2.090,00	431,00					900.790,00	Werkstatt/Waschhalle
400	Bauwerk-TGA Großhalle	360,00	2.450,00					882.000,00	nach Kostenkennwerten BKI
400	Bauwerk-TGA Zuschlag Betrieb	1.630,00	600,00					978.000,00	nach Kostenkennwerten BKI
400	Bauwerk-TGA Halle überdacht	130,00	350,00					45.500,00	überdecker Lagerbereich
400	Bauwerk-TGA Werkstatt/Waschhalle	1.050,00	431,00					452.550,00	Werkstatt/Waschhalle
400	Bauwerk-TGA PV-Anlage	700,00	1.310,00					917.000,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen erweiterbar auf 2.915 m² bei Gesamtkosten von 2.040.500 €
400	Bauwerk-TGA regenerative Heizart							216.000,00	nach Kostenkennwerten Eisspeicher Straßenmeisterei Geislingen
300+400	Salzlagerhalle							1.200.000,00	Anmerkungen
BWK	Bauwerkskosten							**10.896.340,00**	Grundlage abgerechnete aktuelle Baukosten des Projektes Straßenmeisterei Geislingen an der Steige, auf Grundlage gewerkeweiser Einzelvergaben; Ansätze gerundet; bei Generalunternehmervergabe ca. 30 - 35% Mehrkosten einkalkulieren
200	Herrichten und Erschließen			110,00 €	10.827,50			1.191.025,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen inklusive Auffüllung, Alphaltaufbruch, Bodenverbesserung, Baugrube und Sicherung
200	Interimsmöglichkeiten Zelt					7.000,00	36,00	252.000,00	bei Interimsstellmöglichkeit auf benachbartem Grundstück; Pachtkosten nicht eingerechnet
200	Interimsmöglichkeiten Container					14.400,00	36,00	518.400,00	Pachtkosten nicht berücksichtigt
200	Abriss Salzlagerhalle							48.920,00	nach Kostenkennwerten Salzlagerhalle Geislingen
200	Abriss Hallen und Betriebsgebäude			10,00	10.827,50			108.275,00	nach Kostenkennwerten aus Neubau Straßenmeisterei Geislingen
500	Außenanlagen befestigte Flächen	420,00	5.379,00					2.259.180,00	nach Kostenkennwerten Salzlagerhalle Geislingen
500	Außenanlagen befestigte Flächen (Zusatz Verdichtung, Nachtrag)	170,00	8.610,00					1.463.700,00	nach Kostenkennwerten Neubau Straßenmeisterei Geislingen (Bestandsleitungen weiter nutzbar)
600	Ausstattung Radgreifer							49.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung Trocknungsanlage							28.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung Spindanlage							32.000,00	nach Kostenkennwerten Ausstattung Straßenmeisterei Geislingen
600	Ausstattung sonstiges							54.480,00	BKI T1 2022 S. 878 (0,5% der 300er + 400er) mittlerer Querschnittswert - ohne Ansätze für größere nutzerseitige Beschaffungen wie beispielsweise Radgreiferanlage, Werkzeuge, Lagerregalsysteme
700	Baunebenkosten							2.691.400,00	BKI T1 2022 S. 878 -> 24,7% der 300er + 400er - Mittelwert, abhängig vom erforderlichen Planungsumfang) bei Generalplanerbeauftragung ca. 30 - 35% Mehrkosten einrechnen; Kosten Projektsteuerung nicht eingerechnet
GBK Gesamtbaukosten brutto								**19.592.720,00 €**	Kostenstand IV 2023

	Einsparpotenzial bei Halle ohne Zusatzfläche		252,00					800.000,00 €	Annahme Hallenbreite 5,5 Meter kürzer Einsparung in 300er, 400er, 600er und 700er Kosten