

Kreisamt Jever - Programmplanung

Stand: 16.11.2020





Räume	Nutzung	BAP	Gebäudeteil
Neuorganisation Lindenallee 1			
Verwaltungsleitung	LR, Dez. 1, 3 und Vorz.	5	Neubau
Fachbereich 10	Zentrale Aufgaben	76	A-Trakt
	4 BAP (Landratsbüro + Pressestelle sind) organisatorisch dem Fachbereich 10 angegliedert, aber müssen sich aufgrund ihrer Aufgaben in der Nähe der Verwaltungsleitung wiederfinden.	4	Neubau
Fachbereich 50	Soziales und Senioren	50	Neubau
Fachbereich 51	Jugend, Familie und Schule	68	C-Trakt
Fachbereich 61	Planung, Bauordnung und Gebäude- management, derzeit am Standort Beethovenstraße	41	Neubau
	4 temporäre BAP für Hausmeister und Prüfer Elektro ggf. nicht im räumlichen Zusammenhang anzuordnen	4	Neubau
Fachbereich 67	Umwelt	24	C-Trakt
Summe der notwendigen BAP		272	
Vorhandene Büroarbeitsplätze		186	
Rechnerischer Bedarf		86	
tatsächliches Angebot im Bestand (Prämisse: keine Trennung der Fachbereiche)		168	
tatsächlicher Bedarf im Neubau (Prämisse: keine Trennung der Fachbereiche)		104	
Entwicklungspuffer (5% von 272)		14	

Neuorganisation Am Bullhamm 13			
Fachbereich 36	Straßenverkehrsamt	34	Am Bullhamm
Entwicklungspuffer		1	Am Bullhamm
Gesamtbedarf an Büroarbeitsplätzen (einschl. Puffer)		35	

Neuorganisation Schlosserplatz 3			
Verwaltungsleitung	Dezernat 2 und Vorzimmer	2	Schlosserplatz
Fachbereich 30	Recht	3	Schlosserplatz
Fachbereich 32	Ordnung	20	Schlosserplatz
Fachbereich 53	Gesundheitswesen	35	Schlosserplatz
	zusätzl. dauerhafte Mitarbeiter "Corona", ca.	5	Schlosserplatz
Fachbereich 14	Rechnungsprüfungsamt	7	Schlosserplatz
Funktionsstellen	FA,PR, GlstB, Mobilum	4	Schlosserplatz
Gesamtbedarf an Büroarbeitsplätzen		76	
Vorhandene Büroarbeitsplätze		86	

> Kein reduzierter Ansatz aufgrund „home office“ sinnvoll (u.a. kann kein adäquater Arbeitsplatz zu Hause gewährleistet werden)

> Rechnerischer Bedarf: 86 BAP

> durch fachbereichsbezogene Zuordnung (keine Trennung der Fachbereiche) höherer Bedarf: 104 BAP

> ausreichend Entwicklungsspielraum für die Fachbereiche am Schlosserplatz vorhanden, aber keine Kompensationsmöglichkeiten für zusätzliche Fachbereiche



Die Büroarbeitsplätze und die zugehörigen Besprechungs- und Konferenzräume bilden die Kernfunktion und haben in der Regel den größten Flächenbedarf. In der öffentlichen Verwaltung sind Zellenbüros erforderlich aufgrund von hohem Kundenverkehr und aus Datenschutzgründen.

Wie groß muss ein Büro sein?

Zahlreiche Rahmenbedingungen bestimmen die Mindestgröße eines Büros, z.B.

- Mindestgröße Schreibtischs 160 x 80 cm
- Nutzfläche vor dem Tisch mindestens 100 cm
- Sideboard wird mit 40 cm Tiefe angesetzt
- Verkehrsweg (zugleich Fluchtweg für max. 5 Personen) mindestens 0,875 m breit
- Gang, der zum Fenster bzw. zum Heizkörperregler führt, mindestens 0,5 m breit
- ...

„Für die Festlegung von Raster und Gebäudetiefe ist daneben auch die Breite und Tiefe eines Doppelarbeitsplatzes mit der Mindestgröße von 8 m² (pro Büroarbeitsplatz) wichtig.“ Verbindungstüren zwischen den Büros und die dazugehörige Verkehrsfläche erhöhen den Mindestbedarf.



Fenstergrößen		Rohbaumaße [m]	
		Breite	Höhe
Gebäude A			
100	Fenster Büro	1,34	1,10
102	Fenster Aufenthalt	1,34	1,10
102a	Fenster Lager	1,34	1,10
103	Fenster Archiv	1,34	1,10
		1,34	1,10
105	Fenster Lager	1,34	1,10
106	Fenster Material	1,34	1,10
107	Fenster Lager	1,34	1,10
108	Fenster Heizung	1,34	1,10
		1,34	1,10
109	Fenster Lager Pumi	1,35	1,10
110	Fenster Registratur	1,34	1,10
		1,34	1,10
138	Fenster Archiv	1,34	1,10
140	Fenster Aufenthalt	1,34	1,10
141	Fenster Post	1,34	1,10
142	Fenster Kopierer	1,34	1,10
143	Fenster Kopierer II	1,34	1,10
144	Fenster Büro	1,34	1,10
148	Papierzerkleinerer	1,34	1,10
149a	USV	1,40	1,10

1. Es ist ein umfangreicher Bedarf an Nebenräumen (z.B. Archiv, Lagerräume) oder auch temporären Arbeitsräumen (z.B. Werkstatt, Büro Hausmeister) notwendig.

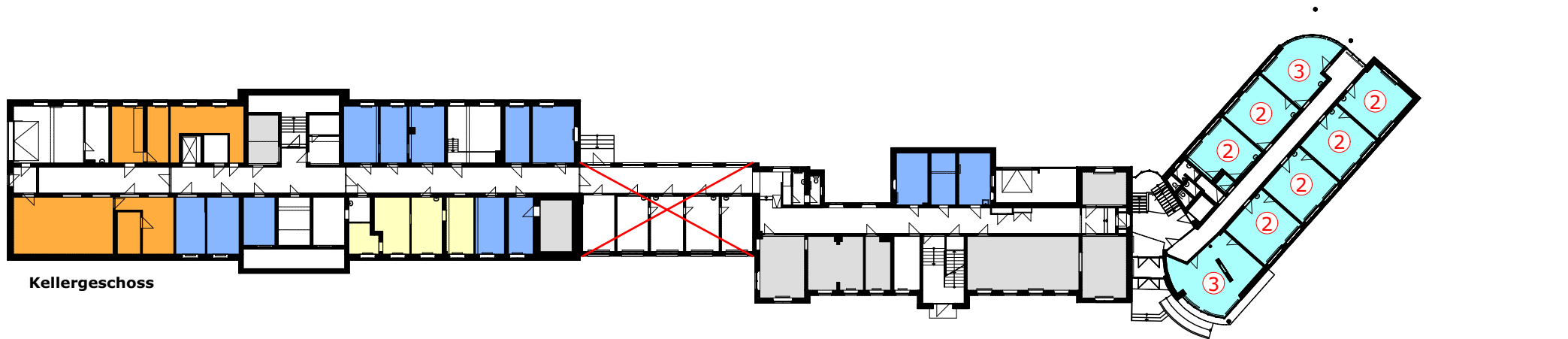
2. Büroräume müssen ausreichend Tageslicht erhalten (Arbeitsstättenverordnung, DIN 5034-1, Arbeitsstättenrichtlinien ASR 7-1).

Arbeitsstättenrichtlinien, z.B. „Als Sichtverbindungen vorgesehene Fenster sollen mindestens eine Höhe von 1,25 m (...) haben.“

Weitere Kriterien sind die Höhe der Unterkante des Fensters in Bezug auf die Arbeitsebene (Schreibtisch) oder der Fensterflächenanteil.

Quelle: RAUMPILOT Grundlagen, kraemerverlag / Wüstenrot Stiftung, Kapitel: Arbeiten

> Der umfangreiche Bedarf an Nutzung für Nebenräume, z.B. Archiv und Lagerräume, kann im Souterrain gedeckt werden. Diese Räume weisen ohnehin keine Eignung für (dauerhafte) Büroräume auf.



Untergeschoss (Gebäude A)

Fachbereich 10 - Zentrale Aufgaben

- IT
- Poststelle
- Archiv
- Fachbereich 61 - Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement

Untergeschoss (Gebäude B)

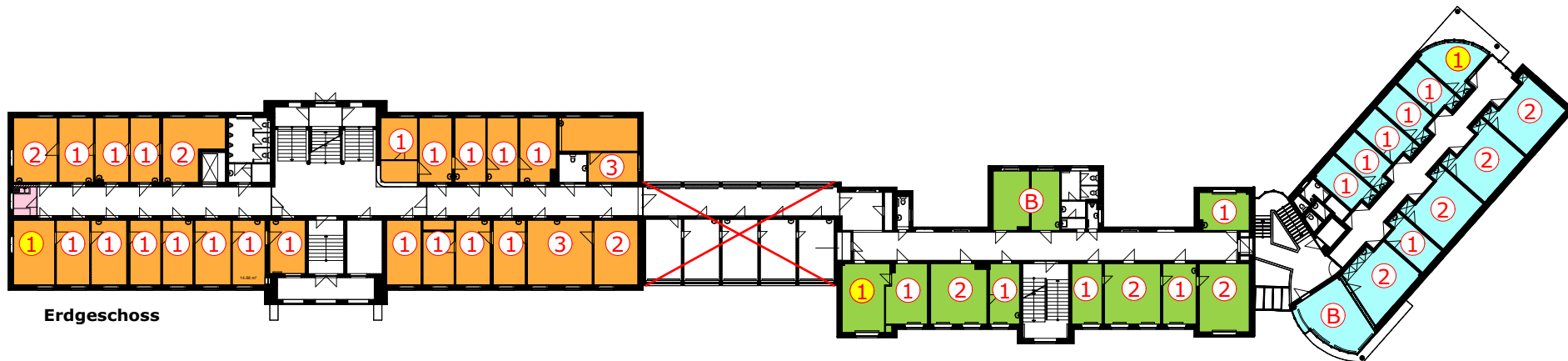
Fachbereich 10 - Zentrale Aufgaben
Archiv

Fachbereich 61 - Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement
Werkstatt

Untergeschoss (Gebäude C)

Fachbereich 51 - Jugend, Familie und Sch (18 BAP)

- 1 1 BAP Dezernent / Fachbereichs- / Sachgebietsleitung pro Zimmer
- 1 1 BAP pro Zimmer
- 2 2 BAP pro Zimmer
- 3 3 BAP pro Zimmer
- B Besprechung



Erdgeschoss (Gebäude A)

Fachbereich 10 - Zentrale Aufgaben
(32 BAP)

Raum 267: Sachgebietsleitung

Erdgeschoss (Gebäude B)

Fachbereich 67 - Umwelt
(12 BAP)

Raum 221/222: Besprechung

Raum 246: stellv. Fachbereichsleitung

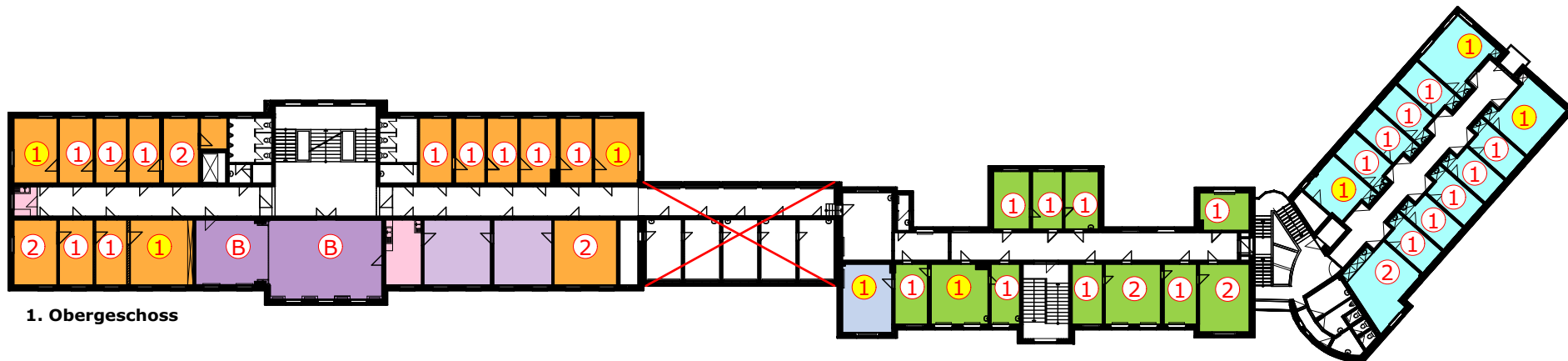
Erdgeschoss (Gebäude C)

Fachbereich 51 - Jugend, Familie und Sch
(15 BAP)

Raum 238: Besprechung

Raum 232: Sachgebietsleitung

- 1 1 BAP Dezernent / Fachbereichs- / Sachgebietsleitung pro Zimmer
- 1 1 BAP pro Zimmer
- 2 2 BAP pro Zimmer
- 3 3 BAP pro Zimmer
- B Besprechung



1. Obergeschoss

1. Obergeschoss (Gebäude A)

Fachbereich 10 - Zentrale Aufgaben (19 BAP)

Besprechung / Sitzungszimmer

2 Fraktionen

Raum 300: Sachgebietsleitung

Raum 326: Fachbereichsleitung

Raum 324/325: Besprechung / Sitzungssaal

Raum 313: Sachgebietsleitung

1. Obergeschoss (Gebäude B)

Dezernent (Raum 360, 1 BAP)

Fachbereich 67 - Umwelt (13 BAP)

Raum 358: Fachbereichsleitung

1. Obergeschoss (Gebäude C)

Fachbereich 51 - Jugend, Familie und Sch (14 BAP)

Raum 341: Fachbereichsleitung

Raum 342: stellv. Fachbereichsleitung

Raum 336: Sachgebietsleitung

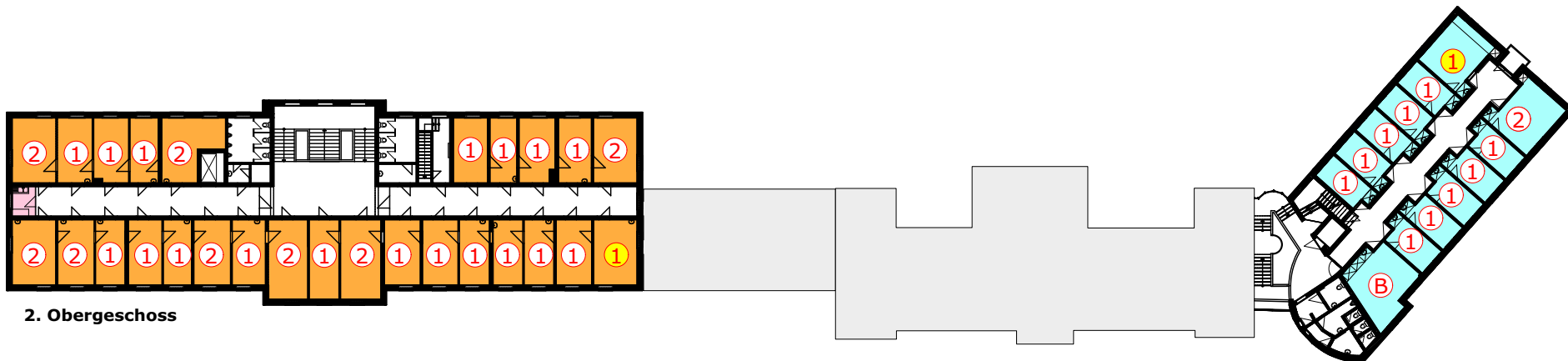
1 1 BAP Dezernent / Fachbereichs- / Sachgebietsleitung pro Zimmer

1 1 BAP pro Zimmer

2 2 BAP pro Zimmer

3 3 BAP pro Zimmer

B Besprechung



2. Obergeschoss

2. Obergeschoss (Gebäude A)

Fachbereich 10 - Zentrale Aufgaben
(35 BAP)

Raum 413 stellv. Fachbereichsleitung

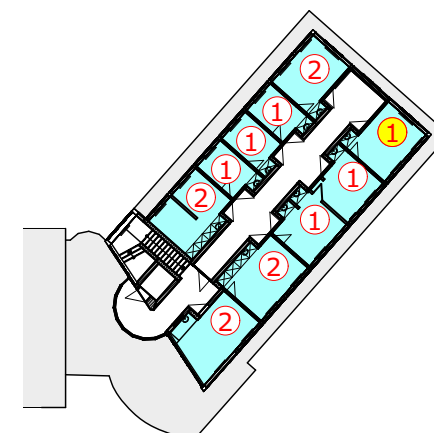
2. Obergeschoss (Gebäude C)

Fachbereich 51 - Jugend, Familie und Sch
(13 BAP)

Raum 435 Sachgebietsleitung

- 1 1 BAP Dezernent / Fachbereichs- / Sachgebietsleitung pro Zimmer
- 1 1 BAP pro Zimmer
- 2 2 BAP pro Zimmer
- 3 3 BAP pro Zimmer
- B Besprechung

	Gebäude A		Gebäude B		Gebäude C	
Untergeschoss	0 BAP	FB 10 / FB 61	0 BAP	FB 10 / FB 61	18 BAP	FB 51
Erdgeschoss	32 BAP	FB 10	12 BAP	FB 67	15 BAP	FB 51
1. Obergeschoss	19 BAP	FB 10 / Frakt.	14 BAP	FB 67 / Dez.	14 BAP	FB 51
2. Obergeschoss	35 BAP	FB 10			13 BAP	FB 51
3. Obergeschoss					14 BAP	FB 51
Bestand	86 BAP		26 BAP		74 BAP	
Bedarf	76 BAP FB 10		25 BAP FB 67 / Dez.		68 BAP FB 51	
Vorhandenes Potential	10 BAP FB 10		1 BAP FB 67		6 BAP FB 51	
Vorhandene BAP im Bestand			186 BAP			
Potential im Bestand			17 BAP			



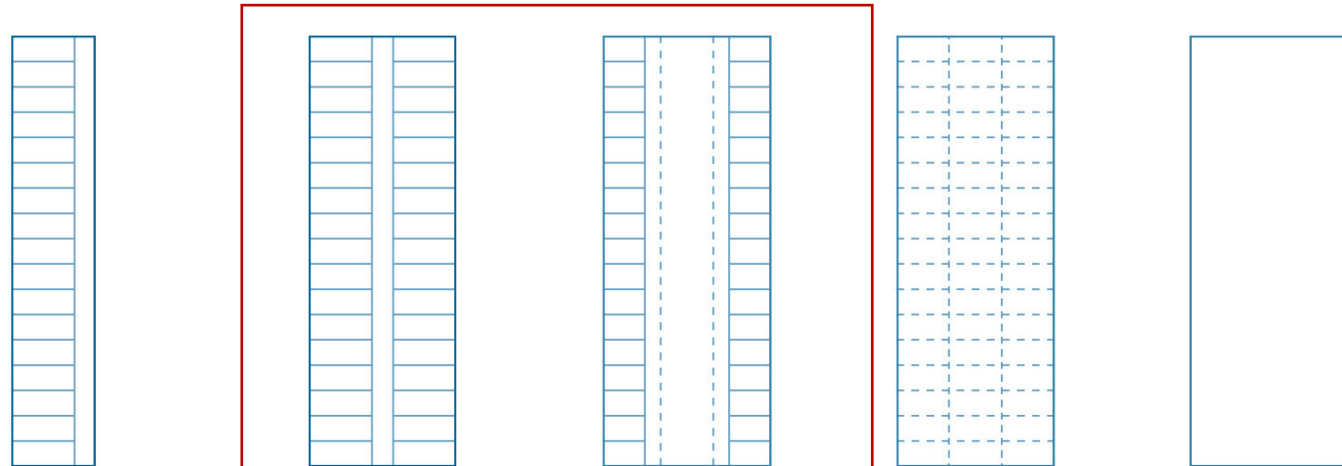
3. Obergeschoss (Gebäude C)

Fachbereich 51 - Jugend, Familie und Sch (14 BAP)

Raum 505 - Sachgebietsleitung

> Entwicklungspotential im Bestand vorhanden

- 1 1 BAP Dezernent / Fachbereichs- / Sachgebietsleitung pro Zimmer
- 1 1 BAP pro Zimmer
- 2 2 BAP pro Zimmer
- 3 3 BAP pro Zimmer
- B Besprechung



Entwurfsprinzip Bürotyp/Erschließungssystem					
Bürotyp	Zelle	Zelle	Kombi	Gruppe	reversibel
Gebäudetiefe	7 bis 10 m (Einbund)	12 bis 14 m (Zweibund)	14 bis 20 m (Dreibund)	12 bis 24 m	14 bis 16 m
Erschließungstyp	Flur	Flur	Flurzone	Flurzone	-
AP-Flächenmodul	10 bis 14 m²	10 bis 14 m²	8 bis 12 m²	12 bis 15 m²	8 bis 15 m²
Raumtiefe	3,50 bis 5,50 m	3,50 bis 5,50 m	3,50 bis 4,50 m	5 bis 15 m	3,50 bis 7,50 m
Einzelarbeitsplatz, zwei Achsen	2,40 bis 3 m	2,40 bis 3 m	2,30 bis 3 m	-	2,30 bis 3 m
Doppelarbeitsplatz, drei Achsen	3,60 bis 4,50 m	3,60 bis 4,50 m	3,60 bis 4,50 m	-	3,50 bis 4,50 m
lichte Raumhöhe	≥ 2,50 m	≥ 2,50 m	2,75 bis 3 m	3,50 bis 4 m	≥ 3 m

> Basis für die Programmplanung



„Das Büroachsmaß (Ausbauraster) bestimmt die möglichen Büroraumbreiten. Achsmaße im Bereich zwischen 120 cm und 150 cm haben den Vorteil, dass sich aus zwei Achsen ein ausreichend großer Einpersonen-Arbeitsraum entwickeln lässt und dass auch die weiteren Raumgrößen für Zwei- und Mehrpersonenbüros mit drei oder mehr Achsen günstig gebildet werden können...“
(Raumpilot S.391)

Achsmaß/Konstruktionsraster/Raumgröße				
Achsmaß Faktor	0,90 m 3	1,20 m 2	1,35 m 2	1,50 m 2
Raumtiefe				
3,60 m	9,72 m ²	8,64 m ²	9,72 m ²	10,80 m ²
4,00 m	10,80 m ²	9,60 m ²	10,80 m ²	12,00 m ²
4,50 m	12,15 m ²	10,80 m ²	12,15 m ²	13,50 m ²
4,80 m	12,96 m ²	11,52 m ²	12,96 m ²	14,40 m ²
5,00 m	13,50 m ²	12,00 m ²	13,50 m ²	15,00 m ²
5,50 m	14,85 m ²	13,20 m ²	14,85 m ²	16,50 m ²



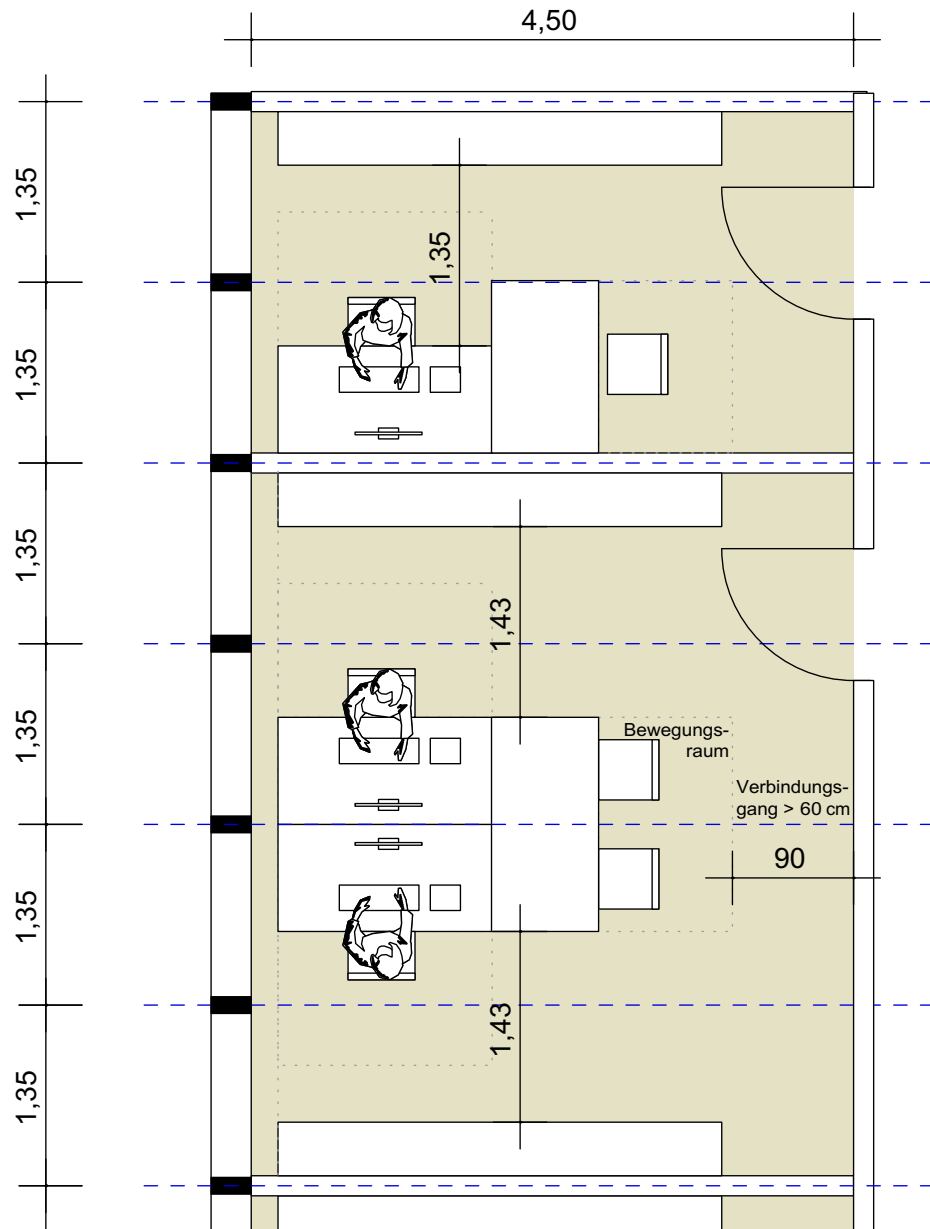
135 cm

„Gut geeignet für alle üblichen Bürotypen, ermöglicht zudem eine hohe Nutzungsflexibilität auch in kleinräumigen Strukturen. ...“ (Raumpilot S.391)

150 cm

„Wirtschaftlich günstig für vorwiegend mit Doppelarbeitsplätzen belegte Zellenbüros. ...“ (Raumpilot S.391)

Achismaß/Konstruktionsraster/Raumgröße				
Achismaß Faktor	0,90 m 3	1,20 m 2	1,35 m 2	1,50 m 2
Raumtiefe				
3,60 m	9,72 m ²	8,64 m ²	9,72 m ²	10,80 m ²
4,00 m	10,80 m ²	9,60 m ²	10,80 m ²	12,00 m ²
4,50 m	12,15 m ²	10,80 m ²	12,15 m ²	13,50 m ²
4,80 m	12,96 m ²	11,52 m ²	12,96 m ²	14,40 m ²
5,00 m	13,50 m ²	12,00 m ²	13,50 m ²	15,00 m ²
5,50 m	14,85 m ²	13,20 m ²	14,85 m ²	16,50 m ²

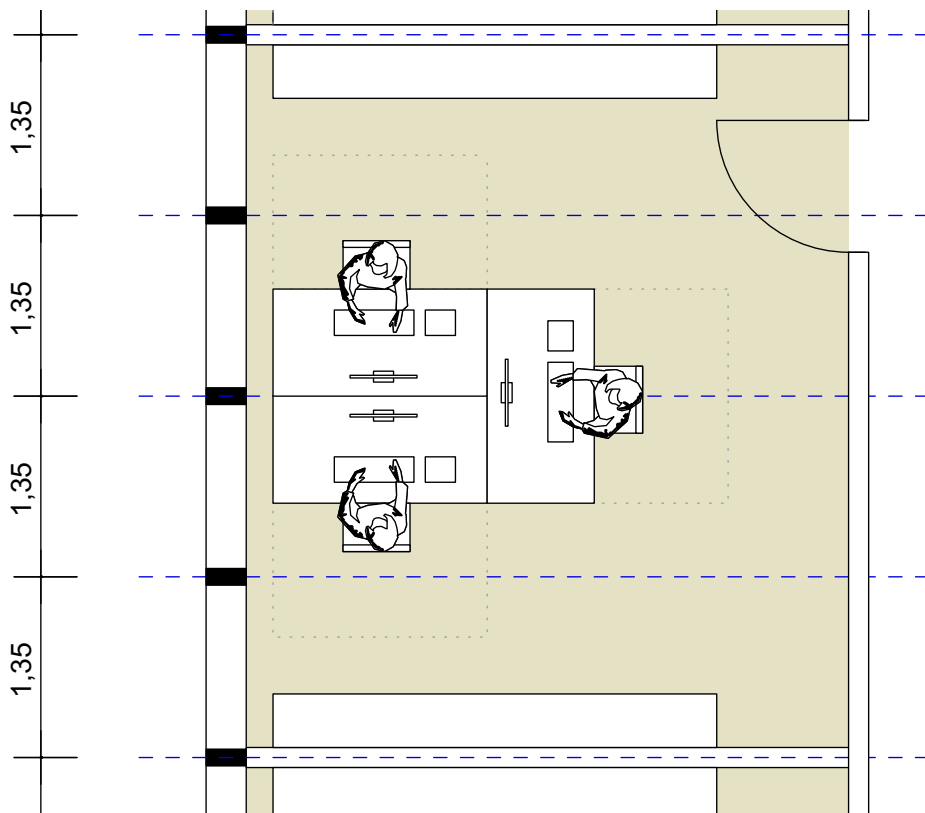


Modulgröße (1 Achse)
4,50 m x 1,35 m = 6,08 qm

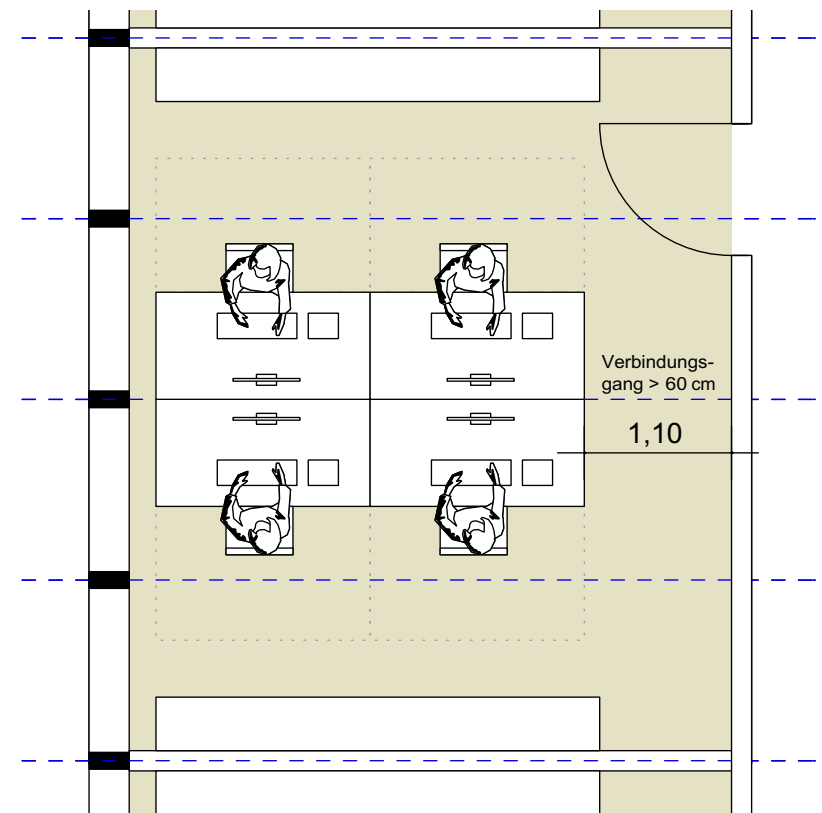
Einzelarbeitsplatz
mit Kundschaft
11,5 qm

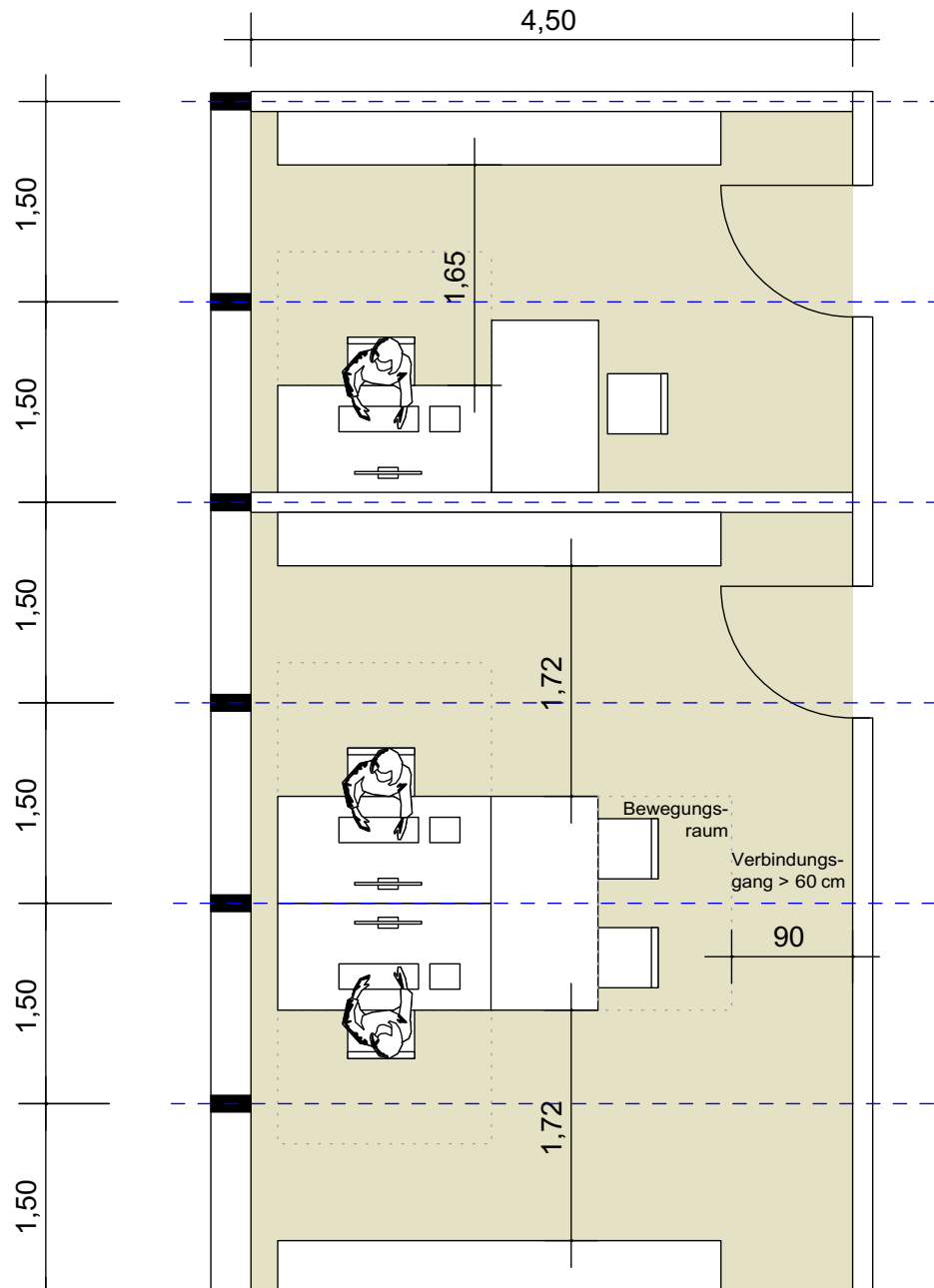
Doppelarbeitsplatz
mit Kundschaft
23,6 qm

Doppelarbeitsplatz
mit Ausbildungsplatz oder
Erweiterungspotential (1 BAP)



Doppelarbeitsplatz mit
Erweiterungspotential (2 BAP)

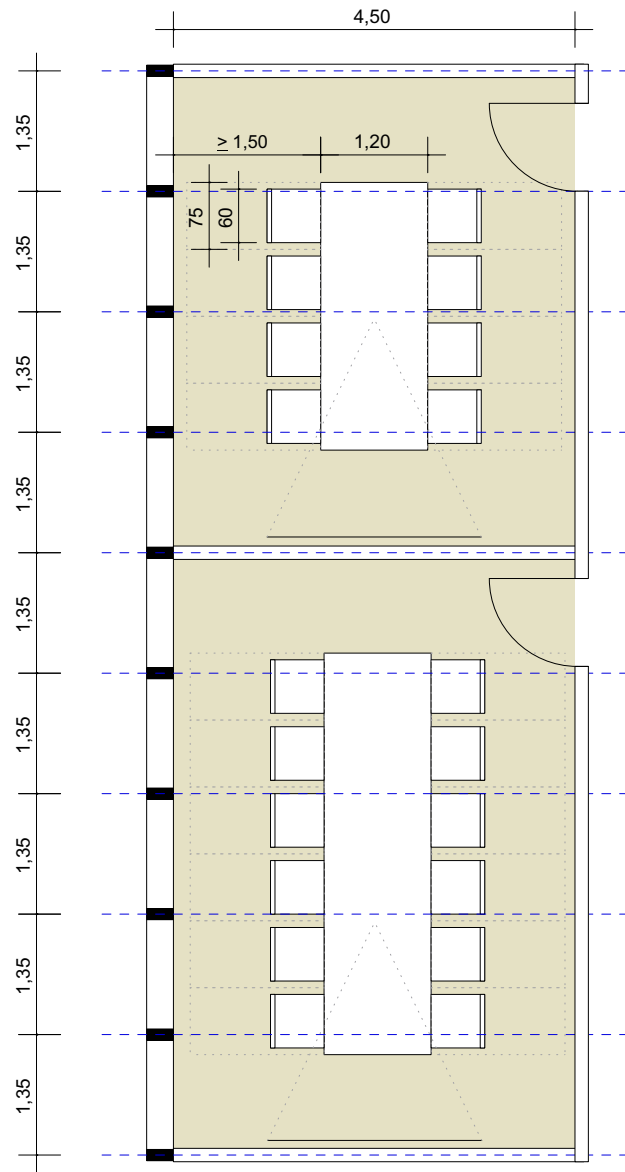




Modulgröße (1 Achse)
4,50 m x 1,50 m = 6,75 qm

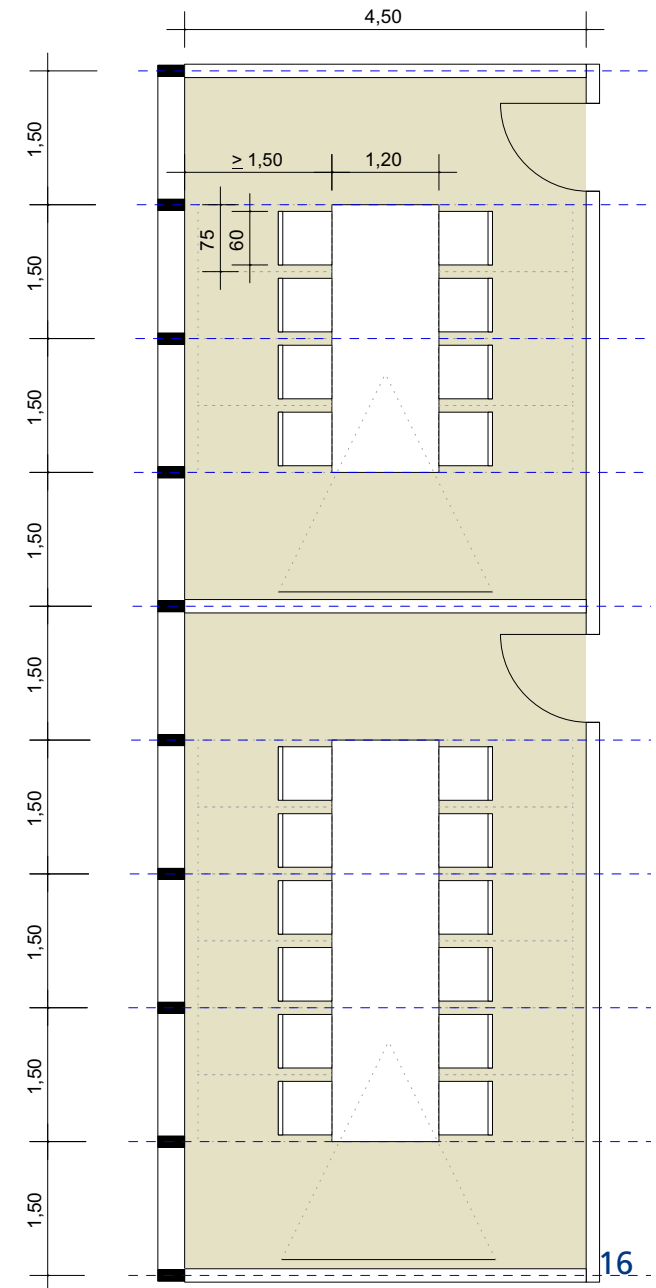
Einzelarbeitsplatz
mit Kundschaft
12,8 qm

Doppelarbeitsplatz
mit Kundschaft
26,3 qm



Besprechungsraum
8 Personen
23,6 qm / 26,3 qm

Besprechungsraum
12 Personen
29,7 qm / 33,1 qm





	Modulgröße (1,35m / 4,50m) 6,075 qm		Modulgröße (1,50m / 4,50m) 6,75 qm		Differenz in qm
	Ausbau- achsen	Flächenbedarf pro Person in qm	Ausbau- achsen	Flächenbedarf pro Person in qm	
Landrat / Kreisrätin / Dezernent	4	24	4	27	3
Vorzimmer LR/KR	4	24	4	27	3
Fachbereichsleiter	4	24	4	27	3
stellv. Fachbereichsleiter	3	18	3	20	2
Sachgebietsleitungen	3	18	3	20	2
Einzelbüro	2	12	2	14	2
Einzelbüro mit Kundschaft	2	12	2	14	2
Doppelbüro	4	24	4	27	3
Doppelbüro mit Kundschaft	4	24	4	27	3
Besprechungsraum, 8 Personen	4	24	4	27	3
Besprechungsraum, 12 Personen	5	30	5	34	4
Post- und Materialraum	2	12	2	14	2
Kopierraum	2	12	2	14	2
Lager- und Archivraum	8	49	8	54	5
Teeküche	2	12	2	14	2

Werte gerundet, Keine Differenzierung zwischen Büros mit bzw. ohne Kundschaft aufgrund der Flexibilität

>Empfehlung: 1 - 2 Büroarbeitsplätze rollstuhlgerecht ausbilden.



Nutzung	BAP	Anzahl Räume	Fläche in qm	Summe in qm
Verwaltungsleitung				
Landrat	1	1	24	24
Kreisrätin (Dezn. 1)	1	1	24	24
Vorzimmer LR/KR	2	1	24	24
Dezernent 3	1	1	24	24
Landratsbüro	2	2	12	24
Pressestelle	2	2	12	24
Büroarbeitsfläche				144
Gesamtfläche aller Nutzungsbereiche	9	8		144
Fachbereich 50				
Fachbereichsleiter	1	1	24	24
stellv. Fachbereichsleiter	1	1	18	18
Sachgebietsleitungen	2	1	18	18
Einzelbüros mit Kundschaft	46	46	12	552
Post- und Materialraum		1	12	12
Kopierraum		1	12	12
Besprechungsraum, 8 Personen		1	24	24
Lager und Archivraum		1	49	49
Teeküche		1	12	12
Büroarbeitsfläche				612
Gesamtfläche aller Nutzungsbereiche	50	54		721



Nutzung	BAP	Anzahl Räume	Fläche in qm	Summe in qm
Fachbereich 61				
Fachbereichsleiter	1	1	24	24
stellv. Fachbereichsleiter	1	1	18	18
Einzelbüros	17	17	12	204
Einzelbüros mit Kundschaft	7	7	12	84
Doppelbüro	12	6	24	144
Doppelbüro mit Kundschaft	4	2	24	48
Post- und Materialraum		1	14	14
Kopierraum		1	12	12
Besprechungsraum, 8 Personen		1	24	24
Lager und Archivraum		1	49	49
Teeküche		1	12	12
Büroarbeitsfläche				522
Gesamtfläche aller Nutzungsbereiche	42	37		591
FB 61: Gebäudemanagment (Hausmeister / Springer /Reinigungskräfte)				
Garage/Carport für Trecker für Trecker, PKW, Anhänger, Streusalzlagerung		1	70	70
Büros für Hausmeister und Springerhausmeister	2	2	12	24
Büro für Prüfer Elektro	2	1	24	24
Büroarbeitsfläche				48
Gesamtfläche aller Nutzungsbereiche	4	4		118



Nutzung	BAP	Anzahl Räume	Fläche in qm	Summe in qm
Ergänzende Nutzungen				
Sitzungssaal		1	250	250
Cafeteria mit Küche auch zur Versorgung des Sitzungssaals ³	272	1	186	186
Offener Empfangs- und Wartebereich		1	60	60
Medienraum für Bürger (Auslegung v. Planungsunterlagen)		1	50	28
Erste-Hilfe-Raum / Sanitätsraum ¹		1	20	20
Ruhebereich ² (wie Doppelbüro)		1	24	24
Stillraum (wie Einzelbüro)		1	12	12
Putzmittelraum mit Waschbecken und Bodenabfluss (1 pro Etage)		4	6	24
Sanitärräume ⁴		konzeptabhängig	58	58
Gesamtfläche aller Nutzungsbereiche		7		662
Gesamtbedarf Büroarbeitsfläche				1.452
Gesamtbedarf aller Nutzungsbereiche	101	106		2.236

¹ mind. 20 qm (lt. ASR 38/2 Arbeitsstätten-Richtlinie Sanitätsräume)

² Notwendige Anzahl an Liegen pro beschäftigte Frauen (ASR § 31.1.1): bis 20 - 1/ bis 50 - 2/ bis 100 - 3/ bis 300 - 4/ bis 500- 5)
(ca. 4 qm pro Liege)

³ Annahme: Schnellrestaurant mit 3 Stuhlbelegungen pro Mahlzeit / Grundflächenbedarf der Küche je Gedeck 0,5-0,6 qm und Grundflächenbedarf Gastraum 1,4 - 1,6 qm pro Sitzplatz, Mittelwert: 2,05 qm (Neufert: S. 346)

⁴ 0,04 (0,02 bis 0,06 qm je 1 qm Bürofläche Raumpilot S. 357)

⁵ Rechtliche Grundlagen für Pausen- und Bereitschaftsräume sind der Anhang 4.2 der Arbeitsstättenverordnung sowie die Arbeitsstättenregel ASR A4.2 "Pausen- und Bereitschaftsräume".

1 qm Fläche pro Person zzgl. 10% Verkehrswege (Raumpilot S. 410), Erhöhung in Anlehnung an das Achsmaß



Brutto-Grundfläche (BGF) = 100 % des Gebäudes			
Konstruktions-Grundfläche (KGF) = ca. 15 % der BGF	Netto-Raumfläche (NRF) = ca. 85 % der BGF		
	Nutzungsfläche (NUF) = ca. 65 % der BGF	Technikfläche (TF) = ca. 4 % der BGF	Verkehrsfläche (VF) = ca. 16 % der BGF

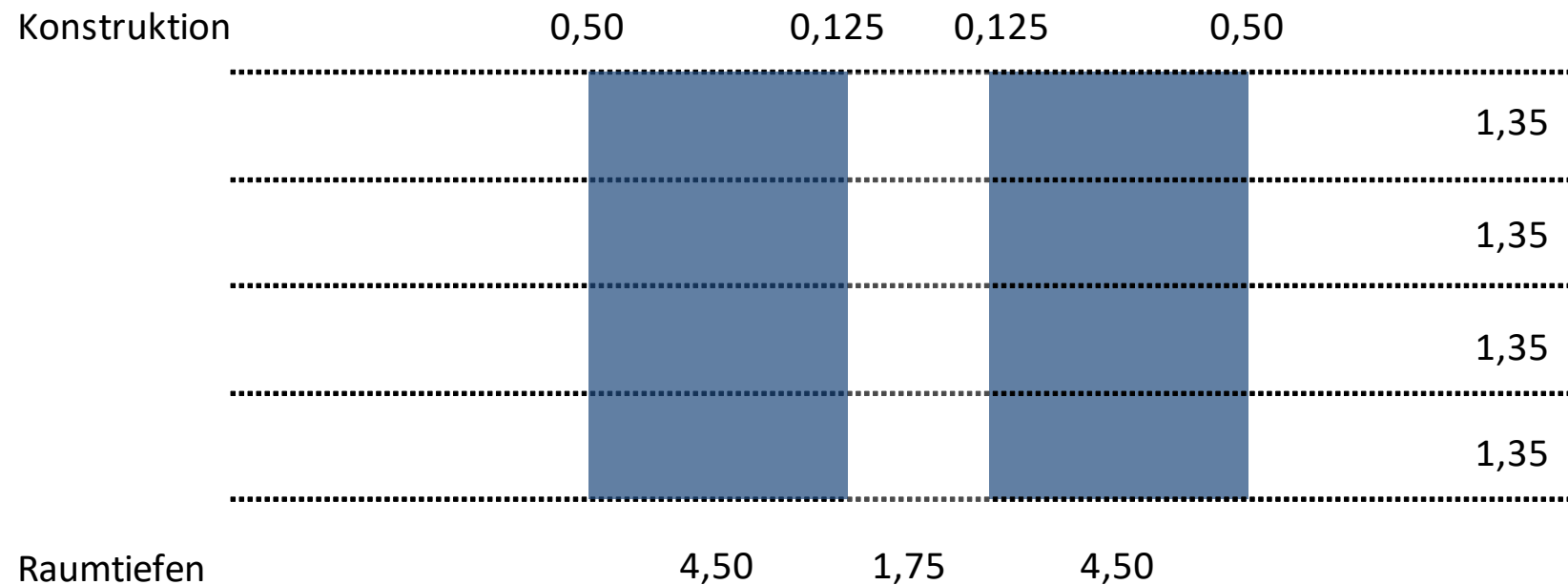
Brutto-Grundfläche (BGF)*	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit deren konstruktive Umschließungen.
Netto-Raumfläche (NRF)*	Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche
Konstruktions-Grundfläche (KGF)*	Summe der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Wände, Stützen, Pfeiler, ...). Auch die Grundflächen von Schornsteinen, nicht begehbaren Schächten, Türöffnungen, Nischen und Schlitzfenstern zählen zur KGF.
Nutzungsfläche (NUF)*	Summe der Grundfläche mit Nutzungen (derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient)
Technikfläche (TF)*	Derjenige Teil der NRF, der für die technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks dient. Wenn die Unterbringung betriebstechnischer Anlagen zur Versorgung anderer Bauwerke Zweckbestimmung ist (Bsp. Heizhaus), sind die dafür erforderlichen Grundflächen NUF.
Verkehrsfläche (VF)*	Derjenige Teil der NRF, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und auch dem Verlassen im Notfall dient. Bewegungsflächen innerhalb von Räumen zählen nicht dazu.

*nach DIN 277-1 (Ausgabedatum: 2016-01)



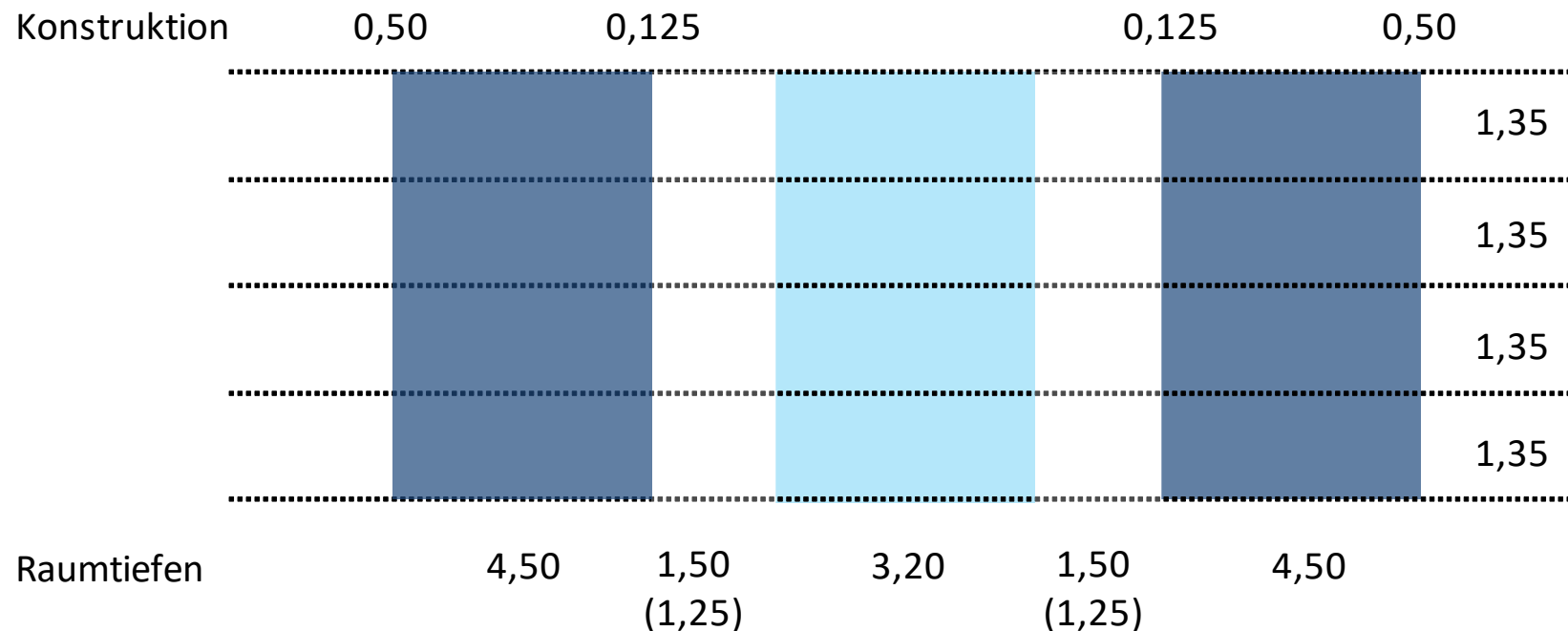
Flächenübersicht

Nutzungsfläche (NUF)	in qm	(vgl. Raumprogramm)	2.236
Brutto-Grundfläche (BGF)	in qm		3.440



Gesamtbreite: ca. 12 m

> Variante 1: für die Beurteilung des Baumvolumens auf dem Grundstück.



Gesamtbreite: 16,00 m bis 16,50 m (rollstuhlgerecht)
Mittelzone ab 3,20 m sinnvoll nutzbar

> Variante 2: für die Beurteilung des Baumvolumens
auf dem Grundstück.



Lichte Raumhöhe nach Arbeitsstättenverordnung

Grundfläche	Lichte Raumhöhe	
$\leq 50 \text{ m}^2$	$\geq 2,50 \text{ m}$	> Büroräume
50 m ² bis 100 m ²	$\geq 2,75 \text{ m}$	
100 m ² bis 2000 m ²	$\geq 3,00 \text{ m}$	> Cafeteria / Sitzungssaal
$\geq 2000 \text{ m}^2$	$\geq 3,25 \text{ m}$	



Flächenübersicht

Nutzungsfläche (NUF)	in qm	(vgl. Raumprogramm)	2.236
Brutto-Grundfläche (BGF)	in qm		3.440
Bebaute Fläche	in qm	bei 3 Geschossen	1.147
	in qm	bei 3+ Geschossen	940
	in qm	bei 4 Geschossen	860
	in qm	bei 4+ Geschossen	738



Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Büro- und Verwaltungsräume allgemein:

1 Estpl. je 30 bis 40 qm Nutzfläche

20 % hiervon für Besucherinnen/ Besucher

Räume mit erheblichem Besucherverkehr

(Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.):

1 Estpl. je 15 – 25 qm Nutzfläche

75 % hiervon für Besucher

Die Einbindung des Standorts in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nach Tabelle der LBO BW, in VwV Stellplätze 10, § 37, Anhang, zu berücksichtigen. Eine besonders gute Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt zur Minderung der geforderten Stellplatzzahl.

Für Motorräder, Mopeds und Fahrräder sind geschützte Unterbringungs-möglichkeiten, möglichst in Zusammenhang mit den sonstigen Anlagen für den ruhenden Verkehr, zu planen.



Bedarf Schlosserplatz		33 STP
Stellplatzbedarf Neubau (ohne FB 50)	Mittelwert: 1 STP je 35 qm Nutzfläche ¹	43 STP
Stellplatzbedarf Neubau FB 50	Mittelwert: 1 STP je 20 qm Nutzfläche ²	36 STP
Bedarf 1		112 STP
zzgl. Ersatz der Bestandsstellplätze auf Grundstück Lindenallee		78 STP
Bedarf 2		190 STP
zzgl. Öffentliche Stellplätze: Bestand auf dem Grundstück Bahnhofstraße 3		71 STP
Bedarf 3		261 STP
Gesamtbedarf Max.		261 STP

Nettoraumfläche (NUF + TF + VF/ 89%) ⁴	25 qm / Stellplatz ³	6.533 qm
davon:		
Nutzungsfläche (52 %) ⁴		3.817 qm
Verkehrsfläche (34 %) ⁴		2.496 qm
Technikfläche (3 %) ⁴		220 qm
Konstruktions-Grundfläche (11 %) ⁴		807 qm
Bruttogrundfläche (100 %)		7.341 qm
Bebaute Fläche bei 3 Geschossen		2.447 qm

¹normaler Bedarf: 1 Estpl. je 35 qm Nutzfläche (30 – 40 qm Nutzfläche)

²erhöhter Bedarf: 1 Estpl. je 20 qm Nutzfläche (15 – 25 qm Nutzfläche)

Quelle: Anlage Richtizahlen für Einstellplatzbedarf zu Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO

³Flächenbedarf für Großgaragen (mehr als 1000 qm Nutzfläche) ca. 25 qm / Stellplatz (Durchschnittswert Gesamtfläche inklusive Rampe / Stellplatz)

Quelle: Raumpilot Grundlagen S. 127

⁴Nutzungsfläche 52 %, Verkehrsfläche 34 %, Technikfläche 3%, Konstruktionsgrundfläche 11 %

Quelle: <http://ioer-bdat.de/bauwerksdaten/nichtwohngbaeude/parkhaeuser-parkdecks/>

DANKE!

