



STAATLICHES HOCHBAUAMT HEIDELBERG

Bergheimer Straße 147 69115 Heidelberg

Bausubstanz

Erfassung und Erstbewertung (Phase 1)

Ehem. US - Liegenschaft in Mannheim-Feudenheim

Spinelli Barracks

(WE 136743 (be.) 137289 (angemietet))



Luftbilder © Google maps

Im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Auftrag vom 07.01.2013.

erstellt durch

Hochbauamt Heidelberg und

CDM Smith Consult GmbH

Heidelberg, im Juli 201



Bausubstanz - Erfassung und Erstbewertung (Phase 1)

Liegenschaft: Ehem. US-Liegenschaft in Mannheim-Feudenheim Spinelli Barracks

WE: 136743 (be.) 137289 (angemietet)

Betr.: Erhebung der Grunddaten für eine Untersuchung der o.g. Liegenschaft auf mögliche Kontamination

Dokumentationsbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite 1 / 63
1. Auftrag, Anlass	Seite 2 / 63
2. Fragestellung und Zielsetzung	Seite 2 / 63
3. Durchgeführte Recherchen	Seite 3 / 63
4. Nutzung und Bestand der baulichen Anlagen	Seite 51 / 63
4.1 Untersuchungsgebiete	
4.2 Gebäude	
4.3 Außenanlagen	
5. Bewertung der Bausubstanz	Seite 52 / 63
5.1 Bewertungsgrundlagen	
5.2 Bewertungen der Bausubstanz	
5.3 Methodischer Ansatz zur Mengenermittlung der Bauteile und Baustoffe	
6. Empfehlungen für die technische Untersuchung	Seite 53 / 63
7. Kostenermittlung für die Herstellung des Rohbaus und die Entsorgung der Baustoffe (belastet und unbelastet); Auswertung der Anlage 3 - Kostenschätzung.	Seite 54 / 63
8. <u>Literaturverzeichnis / Quellen</u>	Seite 63 / 63

Anlagen Liegenschaftsbezogen

L 1. Kartographische Darstellung der Liegenschaft	Seitenanzahl 4
L 2. Fotodokumentation der Liegenschaft	Seitenanzahl 17

Anlagen nach Gebäudetypen

(Je Gebäude Anlagen 1-5.)

- A 1. Kartographische Darstellung
- A 2. Datenblätter für bauliche Anlagen
- A 3. Kostenschätzung
- A 4. Empfehlung für den Umfang der technischen Untersuchung
- A 5. Fotodokumentation



Bausubstanz - Erfassung und Erstbewertung (Phase 1)

1. Auftrag, Anlass

Auftraggeber: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Auftrag vom 07.01.2013

Auftragnehmer: Staatliches Hochbauamt Heidelberg

Aufgabenstellung gem. Auftrag: Untersuchung der Bausubstanz, Phase 1

Anlass: Verkaufsvorbereitung

2. Fragestellung und Zielsetzung

Die ca. 82 ha große Fläche der ehemalige US-Liegenschaft Spinelli Barracks (ehem. Pionier-Kaserne) in Mannheim-Feudenheim ist an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Februar 2014 zurückgegeben worden. Die Liegenschaft befindet sich nordwestlich des Stadtteils Mannheim-Feudenheim, östlich vom Stadtkern der Stadt Mannheim.

Die Liegenschaft wurde 1938 errichtet. Nach der in Besitznahme durch die US-Army wurden nach 1950 im nordöstlichen Teil der Liegenschaft Lagerhallen errichtet. 1971 wurden 12 große eingeschossige Lagerhallen für schweres Gerät errichtet, die wiederum in der Nutzungsphase in ein Lager- und Versorgungszentrum umgewandelt wurden. Ab 1988 in der dritten Bauphase wurden Fahrzeugwartungshallen und Fahrzeugwaschhallen für Panzer und schweres Gerät im westlichen Teil der Liegenschaft errichtet. In der Liegenschaft befinden sich eine Vielzahl von ober- und unterirdischen Tankanlagen, die nicht Teil der Bausubstanzuntersuchung sind.

Im Vorfeld des geplanten Verkaufs der Gebäude ist eine Bausubstanzuntersuchung durchzuführen mit dem Ziel, die Schadstoffbelastung weitestgehend festzustellen und die Kosten für die Herstellung des Rohbaus und die Entsorgung der Baustoffe (belastet und unbelastet) abzuschätzen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Schadstoffverdachtsfälle sind Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu erarbeiten.



3. Durchgeführte Recherchen

Bei den Gebäuden handelt es sich um Gebäude in einer bundeseigenen Liegenschaft, die von den US-Gaststreitkräften im Februar 2014 an die BlmA übergeben wurden.

Die Liegenschaft umfasst folgende Gebäude und Nutzungen:

Geb. Nr	Bezeichnung / Nutzung / Bemerkung	Typologisierung
1500a	Overwatch	1 gesch., Flachdach
1500b	Overwatch	1 gesch., Flachdach
1502A	Nutzung unbekannt	-
1504	Werkstatthalle, 2 gesch.	2 gesch., Pultdach
1504C	Gefahrstofflager, Fertigteilkonstruktion	1 gesch., Flachdach
1505	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1506	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1507	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1508	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1509	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1510	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1511	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1512	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1513	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1515	Lagerhalle	1 gesch., Satteldach
1516	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1517	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1518	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1521	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1522	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1523	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1526	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1527	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1528	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1529	ehem. Heizzentrale	Satteldach
1530	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1531	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1532	Lagerhalle	1 gesch., Pultdach
1534	Lagerhalle	1 gesch., Satteldach
1535	Lagerhalle	1 gesch., Satteldach
1536	Warenumschlaghalle	Sheddach
1537	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1540	Fertigteilarage	-
1541	Chlorstation	1 gesch., Flachdach
1558	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1559	Tankstelle	Flachdach
1560	Warenumschlaghalle	Sheddach
1562	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1563	Werkstatthalle + Gaststätte	1 gesch., Walm- und Satteldach
1564	Kantine	1 gesch., Walmdach
1566	Kasernengebäude, Büro/Verwaltungsgebäude	3 gesch., Walmdach mit Gauben.
1567	Fahrzeughalle	1 gesch., Pultdach



1568	Nutzung unklar	-
1569	Halle mit Trennwänden	1 gesch., Pultdach
1569A	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1570	Fahrzeughalle	1 gesch., Pultdach
1571	Lager-Werkstatt	2 gesch.
1572	Fahrzeughalle	1 gesch., Pultdach
1572A	kleines Geb.	
1572B	Fertigteilkonstruktion	1 gesch., Flachdach
1572C	Container	1 gesch., Flachdach
1574	Kasernengebäude, Wohngebäude (1&1)	3 gesch., Walmdach mit Gauben.
1574A	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1575	Fahrradstellplatz	
1576	Tankstelle	Flachdach
1576A	-	
1577	Fahrzeughalle	2 gesch., Pultdach
1579	Schulungsgebäude	2 gesch., Walmdach
1580	Overwatch	1 gesch., Flachdach
1580A	Overwatch	1 gesch., Flachdach
1581	Sporthalle	2 gesch., Satteldach
1581A	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1582	Fitnessstudio	1 gesch., Pultdach
1583	Kasernengebäude, Wohngebäude (1&1)	3 gesch., Walmdach mit Gauben.
1584	Racketballhalle	1 gesch., Satteldach
1585	Kasernengebäude, Büro/Verwaltungsgebäude	2 gesch., Walmdach mit Gauben.
1586	Kasernengebäude, Wohngebäude (1&1)	3 gesch., Walmdach mit Gauben.
1587	Shoppette	1-2 gesch., Sattel- und Walmdach
1588	Kasernengebäude	1 gesch., Flachdach
1589	Overwatch hinter 1586	1 gesch., Flachdach
1589	Fahrradstellplatz	-
1590	Sprinkleranlage, 2 Fertigteilkonstruktionen	1 gesch., Flachdach
1592	Kapelle / Pfarrhaus, 2 gesch. Satteldach	1 gesch., ausgebautes Satteldach mit Gauben
1593 - 1596	4 Fertigteilkonstruktionen	1 gesch., Flachdach
1600	Nutzung unklar	
1601	Feuerwehrgebäude, Fahrzeughalle, Büroräume, Schlauchturm	1 gesch., Satteldach, Turm 3 gesch., Flachdach
1601A	Fitnessraum von Geb. 1601	1 gesch., Satteldach
1604	Nissenhütte	1 gesch., Bogendach
1606	Nissenhütte	-
1607	Nissenhütte	1 gesch., Bogendach
1609	Nissenhütte	1 gesch., Bogendach
1645	Gefahrstofflager, Fertigteilgarage	1 gesch., Pultdach
1677	Kantine, Nissenhütte	1 gesch., Bogendach
1701	Containergebäude, Büronutzung	1 gesch., Flachdach
1701A	Werkstatthalle	1 gesch., Satteldach
1702	Container	1 gesch., Flachdach



1704	Overwatch	1 gesch., Flachdach
1834	Containergebäude, Büronutzung	1 gesch., Pultdach
1834A	Unterstand	1 gesch., Pultdach
1835	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848	Lagerhalle	1 gesch., Satteldach
1840A	Containergebäude, Büronutzung	Container, Flachdach
1843A	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1849	Containergebäude, Büronutzung	1 gesch., Pultdach
1850	Fertigteilkonstruktion	1 gesch., Flachdach
1851	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
1852	Fahrzeughalle	1-2 gesch., Flachdach
1853	Werkstatthalle	1 gesch., Satteldach
1854	Werkstatthalle	1 gesch., Satteldach
1854A	Lagergebäude	1 gesch., Flachdach
1855	Waschplatz	1 gesch., offenes Dach
1855B	Funktionsgebäude Waschplatz	1 gesch., Flachdach
1856	Pumpenhaus mit Keller	1 gesch., Flachdach, Keller
1857	Warenumschlaghalle	1 gesch., Flachdach
1858	Lagerhalle	1 gesch., Flachdach
1859	Lagerhalle	1 gesch., Satteldach
1860	Technik, Trafostation	1 gesch., Flachdach
SUMME		107

Die Gesamtbilanz ergibt 107 Gebäude unterschiedlichster Nutzung. Einige der Gebäude wurden im Zuge der Übergabe abgetragen bzw. abtransportiert, teilweise verbleiben hier nur die Fundamente und ggf. die entsprechenden infrastrukturellen Anbindungen (in Liste „durchgestrichen“).

Die Gebäude wurden am 23.06.2014 und den folgenden Tagen durch Mitarbeiter von CDM Smith Consult GmbH unter Führung von Mitarbeitern des HBA Heidelberg begangen. Vor der Begehung fand an Hand von Plänen und Luftbildern und einer vorgelagerten Ortsbesichtigung aller Gebäude eine gebäudespezifische Typologisierung statt, hierbei wurden bei der Betrachtung Kasernenbauten (Typenbauten) mit Verwaltungs- und Wohnnutzung, Lagerhallen (versch. Typenbauten) von heterogenen Verwaltungs- und Funktionsgebäuden in Sondernutzungen getrennt.

Es sind zu unterscheiden:

- Kasernengebäude / Verwaltung – Typenbauten
- Lagerhallen – Typenbauten
- Funktionshallen, Wartung- und Waschhallen
- Heterogene Gebäudenutzungen der Verwaltung und Unterkunft
- Soziale und infrastrukturelle Nutzung, letztere in der Regel als Sondergebäude.
- Gebäude der technischen Liegenschafts-Infrastruktur

**Gebäudetypen im Untersuchungsbereich:**

Geb.Nr.	Gebäudetypologisierung	Gebäudetyp	Typ	Anzahl
1574, 1583, 1586	Kasernengebäude 3 gesch., Walmdach mit Gauben, Keller Walmdach mit Gauben	Gebäudetyp	1a	3
1585	Kasernengebäude 2 gesch. Walmdach mit Gauben, Keller Walmdach mit Gauben	Gebäudetyp	1b	1
1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848	Lagerhallen, 1gesch., Satteldach	Gebäudetyp	2	11
1505, 1506, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1516, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1526, 1527, 1528, 1530, 1531, 1532	Lagerhallen, 1 gesch., Pultdach	Gebäudetyp	3a	20
1534, 1535	Lagerhallen, 1 gesch., Satteldach (Typ besteht aus 2 aneinander gestellten Typ 3 Hallen)	Gebäudetyp	3b	2
1604, 1607, 1609	Lagerhallen, Nissenhütten	Gebäudetyp	4	3
1853, 1854, 1701A	Fahrzeughallen	Gebäudetyp	5	3
1567, 1570, 1572, 1577	1-geschossige Fahrzeugwartungshallen	Gebäudetyp	6	4
1504, 1515, 1529, 1536, 1559, 1560, 1563, 1566, 1576, 1579, 1581, 1582, 1584, 1587, 1588, 1592, 1601,1601A, 1645, 1677, 1701, 1834, 1840A, 1849, 1852, 1854A, 1855, 1855B, 1856, 1857, 1858, 1859	Sondergebäude	Gebäudetyp Sondergebäude	S	32
1500A, 1500B, 1504C, 1537, 1541, 1558, 1562, 1569A, 1572B&C, 1574A, 1580, 1580A, 1581A, 1589, 1590, 1593-1596, 1702, 1704, 1834A, 1835, 1843A, 1850, 1851, 1860, Div.Geb.	Toilettenhaus, Fertiggaragen, Techn. Nebengebäude, Wachhäuschen, Pergola, Unterstände, ehem. Gefahrstofflager, Einraumgebäude < 25m2 zzgl. Gebäude ohne spezifische Gebäudennummer, quantitativ nicht erfasst.	untergeordnetes Bauwerk	X	28

Summe

107

Übersichtsplan Gebäudetypologisierung siehe Anlagen Liegenschaftsbezogen L1

**→ Gebäudetypen – Unterscheidung zwischen Typenbauten und Sondergebäude:****Typenbauten:**Kasernengebäude / Verwaltung – Typenbauten

Baujahr 1938 Jahre, mit verschiedenen Sanierungszyklen.

Die Gebäude wurden als Verwaltungs- und Unterkuftsgebäude genutzt mit den verschiedensten Nutzungen betrieben u.a. Verwaltung, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, im Untergeschoß Büroräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

2- und 3- geschossige Massivgebäude mit Kunststoff-, Alu- und Holzfenstern, Walmdächern gedämmt, Mauerwerkswände ungedämmt, Decken soweit einsehbar aus Stahlbeton, voll unterkellert.

Auf Grund der heterogenen Nutzung der Gebäude ist eine Vielzahl von Materialien und Oberflächen aus verschiedenen Bauphasen verbaut.

Decken: Abgehängt, OWA, Blech, GiKa, verputzt, gestrichen, tapeziert, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC, Beschichtung

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidungen, Fliesen

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahl-Glastüren, Holz-Glastüren, Stahlzargen, Holzeinbauten, Schränke, Tee-Küchengeräte, Datenschränke, Brüstungskanäle, Klimageräte, Sicherheitsleerrohre, WC-Trennwände, Sanitäröbekte und teilweise mit Sprinkleranlagen.

Für diese Gebäude lagen ältere Bestandspläne vor, siehe Anlage A 1.

Gebäudetyp 1aKasernengebäude Typ 3-geschossig:**1574 (Wohnen 1+1, Unterkuftsgebäude):**

Länge ca. 68,00 m, Breite ca. 16,70 m

Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 4.420 m² (ohne Spitzboden)

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 18,30 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 18,30 m

Gesamthöhe einschl. UG: ca. 19,90 m (Kriechkeller nicht berücksichtigt)

Grundfläche: ca. 1.130 m²

Umbauter Raum über Gelände: 17.230 m³

Umbauter Raum unter Gelände: 1.800 m³; Umbauter Raum gesamt: 19.030 m³

1583 (Wohnen 1+1, Unterkunftsgebäude):

Länge ca. 68,00 m, Breite ca. 16,70 m
Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 4.535 m² (ohne Spitzboden)
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 18,30 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 18,30 m
Gesamthöhe einschl. UG: ca. 19,90 m
Grundfläche: ca. 1.160 m²
Umbauter Raum über Gelände: 17.690 m³
Umbauter Raum Untergeschoß: 1.850 m³; Umbauter Raum gesamt: 19.540 m³

1586 (Wohnen 1+1, Unterkunftsgebäude)

Länge ca. 68,00 m, Breite ca. 16,70 m
Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 4.570 m² (ohne Spitzboden)
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 18,30 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 18,30 m
Gesamthöhe einschl. UG: ca. 19,90 m
Grundfläche: ca. 1.130 m²
Umbauter Raum über Gelände: 17.230 m³
Umbauter Raum Untergeschoß: 1.580 m³; Umbauter Raum gesamt: 18.810 m³

Gebäudetyp 1b

Kasernengebäude Typ 2-geschossig:

1585 (Büro-, Verwaltungsnutzung)

Länge ca. 48,00 m, Breite ca. 16,70 m

Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 2.590 m² (ohne Spitzboden)

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 14,80 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 14,80 m

Gesamthöhe einschl. UG: ca. 16,20 m

Grundfläche: ca. 810 m²

Umbauter Raum über Gelände: 9.510 m³

Umbauter Raum Untergeschoß: 1.130 m³; Umbauter Raum gesamt: 10.640 m³

Der Gebäudetyp lässt sich in folgende Gebäudeeinheiten gliedern:

(s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Gebäudetyp 1b – Gebäudeeinheiten:

- Bürgeschoß
- Treppenhaus gesamtes Gebäude
- Keller gesamtes Gebäude (ohne Anteil Treppenhaus)
- Dachgeschoß (in der Regel ausgebaut)
- Fassade ungedämmt
- Sonderbauteile: z. B. Schornstein / Installationsschacht gesamtes Gebäude

Nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes wurde festgestellt, dass der Gebäudetyp große Ähnlichkeiten zu einem bereits untersuchten Gebäude in der Hammonds Barracks aufweist, insofern wurden die Gebäudeeinheiten übernommen und angepasst bzw. skaliert.

Stellvertretend für den Gebäudetyp 1b wurden nähere Untersuchungen in den Bürgeschossen, den Treppenhäusern, sowie an Dach, Keller, Fassade und Sonderbauteilen durchgeführt.

Lagerhallen – Typenbauten**Gebäudetyp 2 (Mustergebäude 1845)**

Stahlkonstruktion auf Einzelfundamenten, Bodenplatte Stahlbeton, Trapezblechfassade, 4 – 7
Stahltore 4,5 x 4,5 m je nach Ausstattung, teilweise mit Einbauten u.a. Büro, WC, Pausenraum, Lager,
Trennwände.

Lagerhallen aus Stahl (11 Stück)

Geb. 1836-1848

1-geschossig Lagerhallen (*nicht durchgängig nummeriert*)

Länge ca. 68,00 m, Breite ca. 55,00 m

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m mittlere Gebäudehöhe ca. 6,00 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 7,50 m

Grundfläche: ca. 3.740 m² = Gesamtnutzfläche

Umbauter Raum über Gelände: 22.440 m³

Der Gebäudetyp wird in eine Gebäudeeinheit zusammengefasst:

(s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Gebäudetyp 3a (Mustergebäude 1509)

Stahlbau mit ausgemauerten Außenwänden auf Einzel- und Streifenfundamenten, Bodenplatte
Stahlbeton, Betonsteinfassade ungedämmt, Stahltore 3,5 x 3,5 m je nach Ausstattung, teilweise mit



Einbauten u.a. Büro, WC, Pausenraum, Lager, Trennwände; Oberlichter, Einzelfenster, verschiedene Türen.

Lagerhallen (20 Hallen)

Geb. 1505-1532

1-geschossige Lagerhalle, Schuppen (*nicht durchgängig nummeriert*)

Länge ca. 91,00 m, Breite ca. 14,00 m

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m mittlere Gebäudehöhe ca. 6,50 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 7,50 m

Grundfläche: ca. 1.250 m² = Gesamtnutzfläche

Umbauter Raum über Gelände: 8.100 m³

Gebäudetyp 3b



Wie vor, jedoch Typ 3a 2x aneinander gestellt

Geb. 1534 und 1532

1-geschossige Lagerhalle, Schuppen (*nicht durchgängig nummeriert*)

Lagerhallen (2 Hallen)

Länge ca. 91,00 m, Breite ca. 28,00 m

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m mittlere Gebäudehöhe ca. 6,50 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 7,50 m

Grundfläche: ca. 2.500 m² = Gesamtnutzfläche

Umbauter Raum über Gelände: 16.200 m³

Faktor 2 zu 1509

Der Gebäudetyp wird in eine Gebäudeeinheit zusammengefasst:

(s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Gebäudetyp 4 (Mustergebäude 1609)

Nissenhütten (3 Stück), Baujahr 1950iger Jahre
Stahlkonstruktion auf Einzelfundamenten, Wellblechfassade auf waagrecht Holzpfetten verschraubt,
Betonbodenplatte, 2 Stahltore 4,0 x 4,0 m, Beleuchtung sonst keinerlei Ausstattung.

Geb. 1609, 1607, 1604 1-geschossig Lagerhalle, Nissenhütten

Länge ca. 59,00 m, Breite ca. 11,00 m
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 5,50 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 5,50 m
Grundfläche: ca. 650 m² = Gesamtnutzfläche
Umbauter Raum über Gelände: 2.800 m³

Der Gebäudetyp wird in eine Gebäudeeinheit zusammengefasst:

(s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Gebäudetyp 5 (Mustergebäude 1853)

Lagerhallen in Stahlbau (3 Hallen), Baujahr 1980iger Jahre

Stahlkonstruktion auf Einzelfundamenten bzw. umlaufender STB-Sockel, Bodenplatte Stahlbeton,
Wellblechfassade, 4 Stahltore 4,5x4,5 m je nach Ausstattung, 2 Stahltüren, teilweise mit Einbauten
u.a. Büro, WC, Pausenraum, Lager, Trennwände.



Geb. 1853, 1854, 1701A 1-geschossige Lagerhalle

Länge ca. 23,00 m, Breite ca. 15,00 m
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m mittlere Gebäudehöhe ca. 6,75 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 7,50 m
Grundfläche: ca. 345 m² = Gesamtnutzfläche
Umbauter Raum über Gelände: 2.320 m³

Der Gebäudetyp wird in eine Gebäudeeinheit zusammengefasst:

(s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Gebäudetyp 6 (Mustergebäude 1570)

Geb. 1567, 1570, 1572, 1577 1-geschossige Fahrzeughallen (4 Stück), Baujahr 1971

Massivbaukonstruktion auf Einzel- und Streifenfundamenten, Bodenplatte Stahlbeton, nicht unterkellert, Mauerwerksfassade ungedämmt, Stahltore Anzahl je nach Ausstattung, teilweise mit Einbauten u.a. Büro, WC, Pausenraum, Lager, Trennwände; Oberlichter, Einzelfenster, verschiedene Türen.

Geb. 1570



Länge ca. 91,00 m, Breite ca. 10,00 m
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 6,00 m mittlere Gebäudehöhe ca. 5,50 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 6,00 m
Grundfläche: ca. 910 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 780 m²
Umbauter Raum über Gelände: 5.000 m³

Faktor 1



Geb. 1567



Länge ca. 97,00 m, Breite ca. 15,00 m
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00 m mittlere Gebäudehöhe ca. 7,50 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 8,00 m
Grundfläche: ca. 1.440 m²
Gesamtnutzfläche: 1.350 m² (zweigeschossiger Mittelbau)
Umbauter Raum über Gelände: 10.800 m³

Faktor 1,75

Geb. 1572



Länge ca. 88,00 m, Breite ca. 12,00 m
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 5,50 m mittlere Gebäudehöhe ca. 4,80 m
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 5,50 m
Grundfläche: ca. 1.050 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 900 m²
Umbauter Raum über Gelände: 5.040 m³

Faktor 1,05



Geb. 1577



Länge ca. 71,00 m, Breite ca. 10,00 m
 Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00 m mittlere Gebäudehöhe ca. 7,50 m
 Gebäudehöhe über Gelände: ca. 8,00 m
 Grundfläche: ca. 710 m²
 Gesamtnutzfläche: 790 m² (zweigeschossiger Mittelbau)
 Umbauter Raum über Gelände: 5.320 m³

Faktor 1,1

Der Gebäudetyp wird in eine Gebäudeeinheit zusammengefasst:
 (s. Schaubild jeweils in Anlage A1).

Sondergebäude / heterogenen Verwaltungs-, Funktions- und

Technikgebäuden:

Funktionshallen, Wartung- und Waschhallen
Heterogene Gebäudenutzungen der Verwaltung und Unterkunft
Soziale und infrastrukturelle Nutzung, letztere in der Regel als Sondergebäude

1504, 1515, 1529, 1536, 1559, 1560, 1563, 1566, 1576, 1579, 1581, 1582, 1584, 1587, 1588, 1592, 1601,1601A, 1645, 1677, 1701, 1834, 1840A, 1849, 1852, 1854A, 1855, 1855B, 1856, 1857, 1858, 1859	Sondergebäude Geb. 1588 gesperrt durch BImA, kein Zugang möglich Geb. 1857 nicht zugänglich (verschlossen)	Gebäudetyp Sondergebäude	S	32
---	--	-----------------------------	---	----

Bei den Gebäuden mit Sondernutzung wird eine Einzelbetrachtung bzw. Untersuchung erforderlich.
Für diese Gebäude lagen ältere Bestandspläne vor, siehe Anlage A 1.

A. Sondergebäude in Einzelfallbetrachtung (32 Stück) (jedes Gebäude erfährt innerhalb des Untersuchungsberichts eine individuelle Erfassung, Untersuchung und Beurteilung),

Gebäude Nr. 1504

Werkstatthalle mit Nebengebäuden



Baujahr 1980iger Jahre

Fahrzeugwerkstatt, Büro, Sozialräume, WCs

Stahl-Fachwerk-Gebäude mit massiven Umfassungswänden und Sandwichpaneelen, nicht unterkellert, Putzfassade, Pultdächer mit Blecheindeckung, Stahloranlagen und Abgasabsauganlagen, Aluminiumfenster. An den beiden Gebäudestirnseiten jeweils 2-geschossiger Bürobereich mit verputzten Massivdecken, Teppichboden, umlaufenden Brüstungskanälen, Deckenaufbauleuchten, Stahlheizkörper, Blendschutz, Treppenaufgang mit PVC-Noppenbelag.

Als Ergänzungsbauten 2 Containermodule aus Stahl / Stahlblech, Baujahr ca. 1980iger Jahre; Container wurde als Büros genutzt, Bodenbelag Teppichboden, Wand- und Deckenverkleidung mit Paneelplatten, Deckenaufbauleuchten, Heizkörper teilweise abgebaut. Der Container wird hier nur nachrichtlich erfasst.

Vor dem Gebäude 1504 steht zusätzlich ein Lagergebäude Baujahr ca. 1990iger Jahre, Fertigteilkonstruktion aus Stahlbeton; in diesem Gebäude steht ein Notstromgenerator und ein Tank; das Gebäude ist beheizt, jedoch mit geringem sonstigen Ausbau und wird als solches nicht weiter betrachtet, siehe Abschnitt „Sondergebäude ohne Einzelfallbetrachtung“.

Länge ca. 46 m, Breite ca. 16 m
Gesamtnutzfläche ca. 988 m²
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00 m
Gebäudehöhe im Mittel: ca. 6,50 m
Grundfläche: ca. 947 m²
Umbauter Raum gesamt: 6.155 m³

Gebäude Nr. 1515**1-geschossiges Lagerhalle mit Büros**

Baujahr 1997

Lagerhalle, Stahl-Fachwerkträger Halle mit eingeschobenem 1-geschossigen Bürobereich in Massivbauweise (in Fassade, grau abgesetzt), Sozialräume, WCs, Sprinkleranlage, Satteldach mit Trapezblecheindeckung, Hallenwände mit gedämmten Sandwichpaneelen, Luftraumheizung, Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, einige Einbauten aus Stahl und in Massivbauweise. Büroböden mit PVC-Belag, Hallenboden mit Beschichtung, diverse Toranlagen, Kunststoffenster mit Stahlgitter Einbruchschutz.

Länge ca. 66 m, Breite ca. 35 m
Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 2.099 m²
Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 8,50 m
Gebäudehöhe, im Mittel: ca. 7,50 m
Grundfläche: ca. 2.218 m²
Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 16.630 m³

Gebäude Nr. 1529**ehemalige Heizzentrale**

Baujahr 1950iger Jahre



Heizzentrale, Tankraum (Tank zwischenzeitlich entfernt), Heizraum, Sozialräume, WCs, Büro

Stahltragwerk mit Betonstein Ausfachungen zwischen den Stahlstützen, Teilunterkellerung bzw. Teilbereiche mit abgesenkter Bodenplatte (ehem. Tankraum), Innenwände in Mauerwerk und in Holzbauweise, Innendecken der Einbauten in Holzkonstruktion, diverse Türen aus Stahl und Holz, Sanitärobjekte, Technische Anlagen und Aggregate, Satteldach mit Welleterniteindeckung.

Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand.

Länge ca. 29,00 m, Breite ca. 14,40 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 317 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m

Gebäudehöhe im Mittel: ca. 6,25 m

Grundfläche: ca. 402 m²

Umbauter Raum gesamt: 2.513 m³

Gebäude Nr. 1536 Warenumschlaghallen (Rail-Head)



Baujahr ca. 1971

Lagerhallen, Warenumschlag mit Technikräume, Büros, Sozialräume, WCs

1-geschossiges Massivgebäude nicht unterkellert, Pultdächer auf Stahl-, Stahlfachwerk und Stahlbetonträgern, verschiedene Abfertigungsrampen und Vordächer. Westlicher Technikanbau mit bituminöser Abdichtung.

In der Hallen befinden sich Lagerflächen mit unterschiedlichen technischen Ausstattungen, hinzu kommen u.a. Büroeinbauten in Massivbau und in Containerbauweise, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume sowie Lagernebenräume und Gitterverschlüge, Stahltreppen zu 2-geschossigen Einbauten, Rampen, Technik- und Serverräume. Einige Lagerbereiche weisen auf Gefahrgüterhaltung hin, hier sind besondere Löscheinrichtungen und technische Einrichtungen sowie besondere Bodenbeläge eingebaut. Teile der Hallen sind mit Brandmeldeanlagen und Lüftungsanlagen ausgestattet.

Decken: Halle: Stahlbeton, Blechpaneele. Einbauten: Abgehängt, OWA, Blech bzw. Kompositmaterial, GiKa, verputzt, gestrichen, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen, Kunststoffenster mit Drahtgitter Einbruchschutz

Einrichtung: Stahltüren, Stahlzargen, Systemtrennwände, Stahlschränke, Büros mit Brüstungskanälen, WC-Trennwände, Sanitärobjekte.

Länge ca. 353 m, Breite ca. 27,00 m und 79,00 m (in Datenbank Breite 79 m der Länge zugeordnet)
Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 10.376 m²
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00 m
Gebäudehöhe im Mittel: ca. 6,25 m
Grundfläche: ca. 12.083 m²
Umbauter Raum über Gelände: ca. 75.600 m³

Gebäude Nr. 1559**Tankstelle**

Baujahr 1970iger Jahre

Stahlkonstruktion, auskragend, Trapezblech-Eindeckung, pulverbeschichtet, ehemalige Tankstelle, Stahlbetonfundamente. Ein Stahlbetonfertigteile, Einraumzelle mit Tank-Leckage-Überwachung.

Unterirdische Tankanlagen siehe Schadstoffuntersuchungsauftrag Altlasten BoGWS.

Länge ca. 12 m, Breite ca. 6 m
Gebäudehöhe über Gelände 5 m
Gebäudehöhe gesamt: 5 m
Grundfläche: 72 m²
Umbauter Raum über Gelände: 360 m³

**Gebäude Nr. 1560****1-geschossige Warenumschlaghalle**

Baujahr ca. 1971

Lagerhallen, Warenumschlag mit Technikräume, Büros, Sozialräume, WCs

1-geschossiges Massivgebäude nicht unterkellert, Pultdächer auf Stahl-, Stahlfachwerk und Stahlbetonträgern, verschiedene Abfertigungsrampen und Vordächer.

In der Hallen befinden sich Lagerflächen mit unterschiedlichen technischen Ausstattungen hinzukommen u.a. Büroeinbauten in Massivbau und in Containerbauweise, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, sowie Lagernebenräume und Gitterverschlüsse, Rampen, Technik- und Serverräume. Einige Lagerbereiche weisen auf Gefahrgüterhaltung hin, hier sind besondere Löscheinrichtungen und technische Einrichtungen sowie besondere Bodenbeläge eingebaut. Teile der Hallen sind mit Brandmeldeanlagen und Lüftungsanlagen ausgestattet.

Decken: Halle: Stahlbeton, Blechpaneele. Einbauten: Abgehängt, OWA, Blech bzw. Kompositmaterial, GiKa, verputzt, gestrichen, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen, Kunststofffenster mit Drahtgitter Einbruchschutz

Einrichtung: Stahltüren, Stahlzargen, Systemtrennwände, Stahlschränke, Büros mit Brüstungskanälen, WC-Trennwände, Sanitärobjekte.

Länge ca. 299 m, Breite ca. 27 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 7.375 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00 m

Gebäudehöhe im Mittel: ca. 6,25 m

Grundfläche: ca. 7.860 m²

Umbauter Raum gesamt: 49.200 m³

**Gebäude Nr. 1563****2- und 1-geschossiges Werkstattgebäude mit Gaststättenanbau**

Baujahr 1950iger Jahre

Werkstatthalle, Garage, Lager, Büros, Kantine mit Küche und Büros
Teilunterkellerung

Ein- und zweigeschossiges Massivgebäude und Halle mit Stahlträgern und Stahlbetonplatten-Auflage
und bituminöser Abdichtung, vermutlich mit Dämmung..

Kantine mit alten und stark beschädigten Einbauten, teilweise ohne jegliche Sanierung seit der
Errichtung, Holzböden – Parkett, Holzeinbauten, Teppich, Fliesenböden, Holztüren und Stahltüren,
Holzfenster, Kücheneinbauten mit Abzugshaube, abgehängten Decken und diversen alten Einbauten,
Mauerwerkswände und Holzständerwände, teilweise mit abgehängten Decken, Teilunterkellerung,
Sanitärbereiche, Waschelegenheiten, WC's, Lagerräume.

Werkstatthalle mit angebauten Bürobereich, Sanitärräumen gefliest an Böden und Wänden mit WC-
Trennwänden, Duschen, Putzräume, Lager, Teilunterkellerung, Stahltüren, in Büros Teppichboden,
Fliesenböden, Kunststoffbodenbeläge (Floorflex-Platten) und abgehängte OWA-Decken,
Deckeneinbauleuchten und Ventilatoren, Holzfenster, Fahrzeugwartungsbereiche, Teilbereiche ohne
Technische Ausstattung vermutlich nur Garage, Mittlerer Teilbereich mit Abgasabsaugung,
Krananlage, Bodenabsenkungen - Montage Gruben, Luftheizung, Bodenbeschichtung.
Rückwärtig wurde die Halle durch einen eingeschossige Stahlhalle erweitert, dort Stahlblechdeckung
und Trapezblech auf Stahlträgern. Auf der Gebäudestirnseite von außen zugänglich ehemalige
Fahrzeughatterieladeanlage.

Länge ca. 87 m, Breite ca. 32 m

Gesamtnutzfläche ca. 1.973 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 9,00 m

Gesamthöhe einschl. UG: ca. 12,00 m

Grundfläche: ca. 2.306 m²

Umbauter Raum über Gelände: 16.250 m³

Umbauter Raum Untergeschoß: 500 m³

Umbauter Raum gesamt: 16.750 m³

**Gebäude Nr. 1566 (EG: Kantine mit Lager, OG: Verwaltung – Büros mit Nebenräumen)**

Kasernengebäude mit Verwaltung, Kantinennutzung sowie Technikräume
Baujahr 1938 Jahre, mit verschiedenen Sanierungszyklen.

Die Gebäude wurden als Verwaltungsgebäude mit den verschiedensten Nutzungen genutzt u.a. Verwaltung, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, im Untergeschoß Büroräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume; im Erdgeschoss befindet sich die Mannschaftskantine und getrennt die Offizierskantine mit den jeweiligen Küchen, Zubereitungs- und Speiseräumen, die Sanitärräume sind ebenso getrennt.

3- geschossiges Massivgebäude mit Kunststofffenstern und teilweise Glasbausteinen, Walmdächern gedämmt, Mauerwerkswände ungedämmt, Decken soweit einsehbar aus Stahlbeton, voll unterkellert.

Auf Grund der heterogenen Nutzung der Gebäude ist eine Vielzahl von Materialien und Oberflächen aus verschiedenen Bauphasen verbaut.

Decken: Abgehängt, OWA, Blech, GiKa, verputzt, gestrichen, tapeziert, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC, Beschichtung

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Tapete, Fliesen

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahl-Glastüren, Holz-Glastüren, Stahlzargen, Holzeinbauten, Schränke, Tee-Küchengeräte, Datenschränke, Brüstungskanäle, einzelne Klimageräte, Sicherheitsleerrohre, WC-Trennwände, Sanitäröbekte und teilweise mit Sprinkleranlagen.

Das Gebäude weist einen erheblichen Ungezieferbefall und Fäkalien von Kleintieren im Untergeschoss auf.

Länge ca. 74,00 m, Breite ca. 16,70 m

Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 4.860 m² (ohne Spitzboden)

BGF: ca. 5.240 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 18,00 m

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 18,000 m

Gesamthöhe einschl. UG: ca. 19,80 m

Grundfläche: ca. 1.536 m² (Grundfläche ohne EG Anbauten 1230 m²)

Umbauter Raum über Gelände: 18.400 m³

Umbauter Raum unter Gelände: 1.970 m³; Umbauter Raum gesamt: 20.370 m³

Gebäude Nr. 1576**Tankstelle**

Baujahr 1980iger Jahre

Stahlkonstruktion, auskragend, Trapezblech-Eindeckung, pulverbeschichtet, ehemalige Tankstelle, Stahlbetonfundamente. Ein Stahlbetonfertigteile, Einraumzelle mit Holzfenster und Stahltür, Tank-Leckage-Überwachung..

Unterirdische Tankanlagen siehe Schadstoffuntersuchungsauftrag Altlasten BoGWS.

Länge ca. 12 m, Breite ca. 6 m

Gebäudehöhe über Gelände 5 m

Gebäudehöhe gesamt: 5 m

Grundfläche: 72 m²

Umbauter Raum über Gelände: 360 m³

Gebäude Nr. 1579**Zweigeschossiges Kasernengebäude, Schulungsgebäude**

Baujahr 1950iger Jahre

Büros, Schulungsräume, WCs, Umkleiden, Trainingsräume, Lager



Das Gebäude wurde als Büro-, Schulungs- und Verwaltungsgebäude mit Sanitärräumen und Nebenräumen genutzt.

2- geschossiges Massivgebäude ungedämmt mit Walmdach und Ziegeleindeckung, Kunststofffenster, nicht unterkellert.

Decken: Abgehängt, OWA wo einsehbar mit MW-Auflage, Deckeneinbauleuchten.

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC.

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Fliesen

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahlzargen, Teeküche mit Komplettausstattung im 1. OG, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff beschichtet, WC-Trennwände, Sanitärobjekte, Brandmeldeanlage.

Länge ca. 29 m, Breite ca. 9 m

Gesamtnutzfläche ca. 417 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 10,00 m

Grundfläche: ca. 307 m²

Umbauter Raum über Gelände: 2.610 m³

Gebäude Nr. 1581

Sporthalle



Baujahr 1950iger Jahre

Sporthalle, Umkleiden, Duschen, WCs, mit Technikzentrale in seitlichen Anbau

1-geschossiges Massivgebäude mit Mauerwerksfassade ungedämmt und verputzt, Satteldach mit Ziegeldeckung, nicht unterkellert. Auf der Gebäuderückseite ist die Längswand mit einer vermutlich nachträglich eingebauten Holzstützenkonstruktion außenseitig stabilisiert und die Wandflächen mit Wellblech verkleidet, Dachkonstruktion aus Holzbinderkonstruktion mit Stahl-Zugstangen.

Decken: zwischen den Bindern mit „Sauerkrautplatten“ verkleidet, Fugenstöße verspachtelt und gestrichen, tapeziert, abgependelte Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, Parkett, PVC, Beschichtung

Wandbeläge: Mauerwerk verputzt und gestrichen, Trockenbauwände der Sanitär- und Umkleidebereiche mit Holzunterkonstruktion und Mauerwerk, Fliesenbelag bis auf Türhöhe, sonst verputzt, gespachtelt und gestrichen, Glasbausteine in Fensteröffnungen, im Hallenbereich Heizkörper mit Holzverkleidungen.



Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahlzargen, Luftheizung und Stahlheizkörper, WC-Trennwände, Sanitärobjekte.

Geräte in Technikzentrale weitgehend abgebaut.

Länge ca. 46 m, Breite ca. 21m

Gesamtnutzfläche ca. 910 m²

Gebäudehöhe, im Mittel, ca. 7,00 m

Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 9,00 m

Grundfläche: ca. 985 m²

Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 6.895 m³

Gebäude Nr. 1582

Fitnessstudio mit Nebennutzungen



Baujahr 1950iger Jahre

Sporthalle, Fitnesscenter, WCs

1-geschossiges Massivgebäude, nicht unterkellert, mit Mauerwerksfassade und Pultdach, sowie ein kleinerer seitlicher Vorbau. Dach vermutlich Stahlbeton, im zentralen Großraum in Gebäudemitte Stahlstützenreihe, im hinteren Gebäudeteil ist ein verkleideter Binder sichtbar, Binder aus Stahl oder Holz nicht einsehbar.

Ehemaliges Werkstatt- Garagengebäude, das Gebäude wurde aus seiner ursprünglichen Nutzung in ein Fitnesscenter mit Nebennutzungen, Sanitärräume, Technikräume, etc. umgewandelt.

Decken: Abgehängt, teilweise gelocht aus GiKa gestrichen, rechtliche Flächen verputzt, Teilabhängungen, gestrichen, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, stellenweise Floorflex-Platten sichtbar, PVC und mehrfach übereinanderliegende Kunststoffbeläge

Wandbeläge: Putz, Anstrich, GiKa-Verkleidungen, Fliesen, Glasbausteine in Fensteröffnungen.

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahlzargen, Holzeinbauten - Tresen, einzelne Schränke, Luftheizung, WC-Trennwände, Sanitärobjekte.

Länge ca. 60 m, Breite ca. 12 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 618 m²



Gebäudehöhe, im Mittel ca. 4,00m
Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 4,50 m
Grundfläche: ca. 699 m²
Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 2.800 m³

Gebäude Nr. 1584

Racket Court Halle



Baujahr 1980iger Jahre

1-geschossiges Stahlkonstruktion mit gedämmter Blechfassade, nicht unterkellert.

Das Gebäude wurde als Racketball – Court Halle benutzt

Decken: Abgehängte Systemdecke, OWA-Decke, Deckeneinbauleuchten
Bodenbeläge: Systemkonstruktion – Sportboden Parkett, PVC
Wandbeläge: Systemkonstruktion wegen Racketballnutzung, beschichtet
Einrichtung: Stahltüren, Stahlzargen, Stahltreppe.

Länge ca. 16 m, Breite ca. 7 m
Gesamtnutzfläche ca. 84 m²
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,50 m
Gebäudehöhe, im Mittel, ca. 8,25 m
Grundfläche: ca. 107 m²
Umbauter Raum gesamt: 880 m³

Gebäude Nr. 1587

Einkaufsladen - Shoppette - Poststelle





Baujahr 1938

Dachgeschoß ausgebaut, Lager, Verkaufsfläche, Poststelle, Friseur, Reinigung, Büros, WCs

Ein- und zweigeschossiges Massivgebäude mit Teilunterkellerung, ungedämmte Mauerwerksfassade, Walmdach mit Dachgauben, Dach teilweise ausgebaut, Deckenkonstruktion Decke über EG komplett unterseitig verkleidet mit GiKa und abgehängt, Dachkonstruktion Holz verkleidet, Dachbelag Ziegel. Im mittleren Gebäudeteil im Dachgeschoss Technikzentrale

Decken: Abgehängt GiKa gestrichen und zusätzlich in Teilbereichen (Verkaufsraum) OWA Deckenplatten, Deckeneinbauleuchten, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen verschiedene Beläge, PVC

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidungen / Spanplattenverkleidung, Fliesen, Holzfenster, im hinteren Gebäudeteil massive Unterkonstruktion für ehem. Postschließfächer.

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahlzargen, WC-Trennwände, Sanitärobjekte.

Länge ca. 46 m, Breite ca. 12 m

Gesamtnutzfläche ca. 409 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 8,00

Gebäudehöhe im Mittel ca. 6,00 m

Grundfläche: ca. 508 m²

Umbauter Raum über Gelände: 3.040 m³

Gebäude Nr. 1588

1-geschossiges Kasernengebäude



Gebäude wurde durch BlmA gesperrt, keine Begutachtung der Innenräume durchgeführt, nur Inspektion der Gebäudefassade und der Dachfläche

Baujahr 1938 Jahre

1-geschossiges Massivgebäude mit Flachdach, nicht unterkellert.

Länge ca. 9 m, Breite ca. 11 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 70,00 m²

Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 4,25 m

Grundfläche: ca. 92,00 m²

Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 370 m³

**Gebäude Nr. 1592 Kapelle / Pfarrhaus - Chapel**

Baujahr 1938

Kapelle, Sakristei, Küche, Schulungsraum, Lager, WCs, Büros
1-geschossiges Massivgebäude, nicht unterkellert, ungedämmt verputzt, Dachgeschoss ausgebaut.

Ehemalige Kasernengebäude Nutzung nicht dokumentiert, seit 1989 als Kapelle mit Kinderbetreuung und Büros im Dachgeschoss genutzt, Teeküche, Sanitärräume etc., Technikraum Sprinkleranlage auf Gebäudestirnseite von außen zugänglich.

Decken: Abgehängt, OWA im EG, im DG GiKa-Beplankung gestrichen, Deckeneinbau- und Aufbauleuchten.

Bodenbeläge: Estrich, Betonwerkstein, Fliesen, Teppichbodenfliesen, Betonwerkstein Stufen.

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Fliesen, Holzfenster, Kunststeinfensterbänke, Außentüren als Alu-Konstruktion.

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahlzargen, WC-Trennwände, Sanitärobjekte, Treppengeländer aus Holz, Teeküche, Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage.

Länge ca. 32 m, Breite ca. 11 m

Gesamtnutzfläche ca. 310 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m

Grundfläche: ca. 320 m²

Umbauter Raum über Gelände: 1.760 m³

Gebäude Nr. 1601 Feuerwehrgebäude, Fahrzeughalle, Schlauchturm

Baujahr 1938



Schlauchturm, Lager, Garage, Büro, Sozialräume, Bäder, WCs

Das Gebäude wurde als Feuerwehroleitstelle genutzt. Büroräume, Fahrzeughalle, Sozialräume, Sanitär- und Duschräume sowie Lager, Technik- und Serverräume.

1-geschossige Massivgebäude, teilunterkellert, mit teilweise sichtbarer Holzdachbinderkonstruktion, ungedämmt und verputzt, Satteldach gedämmt, Mauerwerkswände, Holzfenster.

Decken: Abgehängt GiKa oder beplankt GiKa, gestrichen, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Teppich, PVC, Beschichtung

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Fliesen

Einrichtung: Holztüren, Stahltüren, Stahl-Glastore, Stahlzargen, Datenschränke, Brüstungskanäle, Sicherheitsleerrohre, WC-Trennwände, Sanitärobjekte, Brandmeldeanlage, Rauchmelder.

Länge ca. 35 m, Breite ca. 10 m

Gesamtnutzfläche ca. 260 m²

Gebäudehöhe Firsthöhe, ca. 5,50 m

Turmhöhe Firsthöhe, ca. 10,50 m

Grundfläche: ca. 340 m²

Umbauter Raum über Gelände: 1.660 m³

Umbauter Raum UG: 50 m³

Umbauter Raum gesamt: 1.710 m³

Gebäude Nr. 1601A

Schulungs- und Fitnessraum zu Geb. 1601



Baujahr 1950

Das Gebäude wurde als Ein-Raum Schulungsgebäude für Feuerwehr genutzt, im Großraum ist eine Bürozeile integriert, seitlich Waschbecken in offener Gestaltung.

1-geschossige Gebäude, nicht unterkellert, vermutlich Stahlbau mit massiven Wandfüllungen, Decke und Wand verputzt und gestrichen.

Decken: GiKa Beplankung oder verputzt und gestrichen, Stahl Doppel-T-Träger sichtbar, abgependelte Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, PVC, Beschichtung

Wandbeläge: Putz, Anstrich, Heizungsleitungen umlaufend offene Montage

Einrichtung: Ein-Raum Bürozeile, Holztür mit Holzcharge innen, Stahltür in Stahlcharge außen, Waschbecken.

Länge ca. 11 m, Breite ca. 10 m

Gesamtnutzfläche (UG-DG) = Geschoßfläche ca. 90 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 4,00 m

Grundfläche: ca. 110 m²

Umbauter Raum über Gelände: 350 m³

Gebäude Nr. 1645**Gefahrstofflager**

Baujahr 1980iger Jahre

Gefahrstofflager für brennbare Stoffe

Massivbau - Stahlbetondach, nicht unterkellert, Innenwände verputzt, Boden beschichtet, Alu-Fenster und Glasbausteine, Elektroradiatoren, Abluft.

Länge ca. 10 m, Breite ca. 4 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 30 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 3,00 m

Grundfläche: ca. 40 m²

Umbauter Raum über Gelände: 120 m³

Gebäude Nr. 1677**1-geschossiges Lagergebäude mit Kantinennutzung, Nissenhütte**

Baujahr 1970iger Jahre

Speisesaal, Küche, Ausgabe, Lager, WCs



1-geschossige Nissenhütte, Tonnendach aus Wellblech auf umlaufenden Stahlbetonsockel, nicht unterkellert

Deckenverkleidung: keine, sichtbare Blechverkleidung auf waagrechten Holzpfeilen verschraubt, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen, Beschichtung

Wandbeläge: Wellblech und Trockenbauwände, teilweise gefliest, Stahlaufentüren, Innentüren Holz in Holzzarge

Einrichtung: Küchenausstattung, technische Ausstattung sichtbar montiert, Klimageräte Luftheizung, WC-Trennwände, Sanitärobjekte, Brandmeldeanlage, Rauchmelder.

Nissenhütte:

Länge ca. 45 m, Breite ca. 13 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 490 m²

Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 6,50 m

Grundfläche: ca. 540 m²

Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 2.950 m³

Gebäude Nr. 1701 Container-Gebäude mit Büronutzung



Baujahr 1990iger

Containergebäude mit Büronutzung

1-geschossiges Stahl-Containergebäude nicht unterkellert, Flachdach.

Das Gebäude wurde als Bürogebäude benutzt, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

Decken: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: PVC - Belag

Wandbeläge: Elementkonstruktion Trockenbauplatten, beplankt, gestrichen, Kunststofffenster.

Einrichtung: Holztüren, Holzzargen, Datenschränke, Brüstungskanäle, Klimageräte, Sanitärobjekte, WC-Trennwände.

Länge ca. 36 m, Breite ca. 6 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 180 m²

Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 3,00 m

Grundfläche: ca. 200 m²

Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 600 m³

Gebäude Nr. 1834**1-geschossiges Containergebäude, Büronutzung**

Baujahr 1980iger
Containergebäude mit Büronutzung

1-geschossiges Stahl-Containergebäude nicht unterkellert, Flachdach.

Das Gebäude wurde als Bürogebäude benutzt, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

Decken: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, Deckenaufbauleuchten
Bodenbeläge: Holzbauplatten, Fliesen, Teppich, PVC - Belag
Wandbeläge: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, verschiedene Anstriche, Kunststofffenster.
Einrichtung: Holztüren, Holzzargen, Datenschränke, Brüstungskanäle, Klimageräte, Sanitärobjekte, WC-Trennwände.

Länge ca. 12 m, Breite ca. 8 m
Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 85 m²
Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 3,00 m
Grundfläche: ca. 95 m²
Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 280 m³

Gebäude Nr. 1840A**Container-Gebäude, Büronutzung**



Baujahr 1990iger
Containergebäude mit Büronutzung

1-geschossiges Stahl-Containergebäude nicht unterkellert, Flachdach.

Das Gebäude wurde als Bürogebäude benutzt, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

Decken: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: PVC – Belag; Teppich

Wandbeläge: Elementkonstruktion Trockenbauplatten, beplankt, gestrichen, Kunststofffenster.

Einrichtung: Holztüren, Holzzargen, Datenschränke, Brüstungskanäle, Klimageräte, Sanitärobjekte, WC-Trennwände.

Länge ca. 6 m, Breite ca. 12 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 65 m²

Gebäudehöhe über Gelände, höchster Punkt: ca. 3,00 m

Grundfläche: ca. 72 m²

Umbauter Raum über Gelände (gesamt): 210 m³

Gebäude Nr. 1849

1-geschossiges Containergebäude, Büronutzung



Baujahr 1980iger Jahre

Containergebäude mit Büronutzung

1-geschossiges Stahl-Containergebäude nicht unterkellert, Flachdach.

Das Gebäude wurde als Bürogebäude benutzt, Büro, Besprechungsräume, Sanitärräume, Nebenräume, sowie Lager, Technik- und Serverräume.

Decken: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Holzbauplatten, Fliesen, Teppich, PVC - Belag

Wandbeläge: Elementkonstruktion, beplankt, gestrichen, verschiedene Anstriche, Kunststofffenster.

Einrichtung: Holztüren, Holzzargen, Datenschränke, Brüstungskanäle, Klimageräte, Sanitärobjekte, WC-Trennwände.

Länge ca. 13 m, Breite ca. 8 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 85 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 3,00 m

Grundfläche: ca. 95 m²

Umbauter Raum gesamt: 280 m³

**Gebäude Nr. 1852****1-geschossige Fahrzeughalle, Vehicle Maintenance Shop**

Baujahr 1990iger Jahre

Fahrzeughalle, Schulungsräume, Büros, WCs, Krananlagen, Sandstrahleinrichtung, Treibstofflager

Zwei eingeschossige Massivbau-Hallen mit eingeschossigem Massivbau mit Flachdach für Büro- und Personalräume als Mittelteil.

Hallen mit Satteldach als Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion (Pi-Platten), vermutlich bituminöse Abdichtung, nicht unterkellert.

Fassade mit Stahlbetonfertigteilen, beidseitigen Toranlagen aus Stahlblech, Lüftungsgitter als Teil der Abluftanlagen, Glasbausteine, Kunststofffenster.

Werkstatthalle mit Werkstattausstattung, u.a. Abgasabsaugung, Augendusche, Krananlage und Vertiefungen in Bodenplatte, Ölabscheider, Sandstrahlanlage mit entsprechender Arbeitszelle inkl. Abluftabsaugung, Druckluftvorhaltung und Flaschenlager, Co2 Löschanlage, Batteriewartungsbereich, diverse Stahleinbauten und angeschlossene Nebenräume.

Im Mittelteil Sanitäräume und Umkleiden gefliest (Boden und Wand) mit abgehängter Decke einsehbar, Lager, Büros mit PVC, Flure mit abgehängter Decke, Stahlzargen mit Türen aus Stahl und Holz, Technikräume.

Zusätzlicher Büroanbau mit Sanitärzellen und Duschräumen in Containerbauweise auf nördlicher Hallenseite.

Länge ca. 110 m, Breite ca. 25 m

Gesamtnutzfläche ca. 2.460 m²

Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 7,50 m (ohne Bodenabsenkungen)

Grundfläche: ca. 2.800 m²

Umbauter Raum gesamt: 16.800 m³



Gebäude Nr. 1854A Gefahrstofflager



Baujahr 1980iger Jahre
Gefahrstofflager
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert

Länge ca. 6 m, Breite ca. 5 m
Gesamtnutzfläche ca. 24 m²
Gebäudehöhe, Firsthöhe, ca. 2,75 m
Grundfläche: ca. 30 m²
Umbauter Raum gesamt: 80 m³

Gebäude Nr. 1855 Waschplatz



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert

Länge ca. 13 m, Breite ca. 11 m
Gesamtnutzfläche ca. 9 m²
Gebäudehöhe, ca. 3,00 m
Grundfläche: ca. 44 m²
Umbauter Raum gesamt: 30 m³



Gebäude Nr. 1855B Pumpenhaus, Funktionsgebäude am Waschplatz



Baujahr 2000er Jahre
Massivbau – Stahlbetonfertigteile, Pumpenhaus mit technischen Anlagen unter Gelände

Länge ca. 5 m, Breite ca. 6 m
Gesamtnutzfläche ca. 20 m²
Gebäudehöhe über Gelände, ca. 3,00 m
Gesamthöhe, 6,00 m
Grundfläche: ca. 28 m²
Umbauter Raum gesamt: 160 m³

Gebäude Nr. 1856 Pumpenhaus, Funktionsgebäude am Waschplatz



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau – Stahlbetonfertigteile, Pumpenhaus mit technischen Anlagen unter Gelände

Länge ca. 5 m, Breite ca. 6 m
Gesamtnutzfläche ca. 20 m²
Gebäudehöhe über Gelände, ca. 3,00 m
Gesamthöhe, 6,00 m
Grundfläche: ca. 28 m²
Umbauter Raum gesamt: 160 m³



Gebäude Nr. 1857

1-geschossige Lager und Warenumschlaghalle



Baujahr 1990iger Jahre

Lagerhalle in Stahlbetonfertigbauweise, Büro, WCs, Nebenräume

Zugang nicht möglich, nur Inspektion der Gebäudefassade. Gebäudekenndaten in Datenbank eingepflegt.

Länge ca. 53 m, Breite ca. 30 m

Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 1.294 m²

Gebäudehöhe über Gelände: ca. 6,50 m

Grundfläche: ca. 1.485 m²

Umbauter Raum gesamt: 9.650 m³

Gebäude Nr. 1858

1-geschossige Lagerhalle



Baujahr 1990iger Jahre

Waffenlager und Waffenreparatur

1-geschossiges Massivgebäude nicht unterkellert, Stahlbetonkonstruktion Wand- Boden Decke; Flachdach.

Decken: Rohdecke gestrichen, Deckenaufbauleuchten

Bodenbeläge: Estrich Beschichtung, Fliesen

Wandbeläge: Betonwand gestrichen, Fliesen

Einrichtung: Stahltüren, Stahlzargen, Sanitärobjekte, einige Lagereinrichtungen.



Länge ca. 29 m, Breite ca. 18 m
Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 460 m²
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 4,50 m
Grundfläche: ca. 500 m²
Umbauter Raum gesamt: 2.250 m³

Gebäude Nr. 1859

Lagerhalle



Baujahr 1990iger Jahre

1-geschossige Stahlkonstruktion – Lagerhalle, nicht unterkellert, Satteldach

Ungedämmte Hallenkonstruktion aus Stahlwellblech, 3 Gittertore, Beleuchtung, Bodenplatte unbeschichtet, angrenzend vermutlich unterflur Tank.

Länge ca. 16 m, Breite ca. 9 m
Gesamtnutzfläche = Geschoßfläche ca. 118 m²
Gebäudehöhe über Gelände: ca. 8,50 m
Grundfläche: ca. 125 m²
Umbauter Raum gesamt: 1.000 m³

B. Sondergebäude ohne Einzelfallbetrachtung (28 Stück) (die aufgeführten Gebäude erfahren keine individuelle Erfassung, Untersuchung und Beurteilung innerhalb des Untersuchungsberichts)

Erläuterung:

Bei den nicht individuell untersuchten Gebäuden handelt es sich um untergeordnete Gebäude; es ist zu unterscheiden:

- z.B. Fertiggaragen deren Entsorgung oftmals in keinem Verhältnis zum Untersuchungsaufwand steht, oder deren Wiederverwertung mögliche Entsorgungskosten decken.
- z.B. Technische Nebengebäude, Elektrounterverteilungen oder Chlorstationen, die in Verbindung mit der Liegenschaftsinfrastruktur stehen und deren Entsorgung nur in Verbindung mit dem Rückbau der vorhandenen Infrastruktur, oftmals unterirdische Kabel oder Brunnen zu bewerten wären. Es zeigt sich, basierend auf vorangegangener Untersuchungen in anderen Liegenschaften, dass die Bewertung der Substanz dieser technischen Infrastruktur und ein möglicher Rückbau, nicht ohne planerische Leistungen und Nachnutzungskonzepte, innerhalb des Untersuchungsauftrags der Phase 1 abbildbar sind bzw. mögliche Teilergebnisse einer Plausibilitätsprüfung nicht stand halten.

<p>1500A, 1500B, 1504C, 1537, 1541, 1558, 1562, 1569A, 1572B&C, 1574A, 1580, 1580A, 1581A, 1589, 1590, 1593-1596, 1702, 1704, 1834A, 1835, 1843A, 1850, 1851, 1860, Div.Geb.</p>	<p>Toilettenhaus, Fertiggaragen, Techn. Nebengebäude, Wachhäuschen, Pergola, Unterstände, ehem. Gefahrstofflager, Einraumgebäude < 25m2</p> <p>zzgl. Gebäude ohne spezifische Gebäudenummer, quantitativ nicht erfasst.</p>	<p>untergeordnetes Bauwerk</p>	<p>X</p>	<p>28</p>
--	--	--------------------------------	----------	-----------

Gebäude Nr. 1500A

Wache



Baujahr 1980iger Jahre
 Stahl- Aluminiumelementbauweise, nicht unterkellert,
 Grundfläche ca. 5 m2

Gebäude Nr. 1500B

Overwatch





Baujahr 1980iger Jahre
Stahl- Aluminiumelementbauweise, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 4 m²

Gebäude Nr. 1504C

**Gefahrstofflager Fertigteilkonstruktion-Nebengebäude bei 1504
Container hinter 1504**



Baujahr 1980-1990iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 35 m²



Baujahr 1980-1990iger Jahre
Stahlblechcontainer, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 35 m²

Gebäude Nr. 1537

Technische Infrastruktur, Trafostation



Baujahr 1970 und 1980iger Jahre
Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 25 m²

Gebäude Nr. 1541**Technische Infrastruktur, Chlorstation, hinter 1583**

Baujahr 1970 und 1980iger Jahre
Massivbau, Anlagenteile im Untergrund, Grundfläche ca. 10 m²

Gebäude Nr. 1558 Technische Infrastruktur, Trafostation

Baujahr 1970 und 1980iger Jahre
Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 35 m²

Gebäude Nr. 1562 Technische Infrastruktur, Trafostation

Baujahr 1960 und 1970iger Jahre



Massivbau, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 30 m²

Gebäude Nr. 1569A

Trafostation bei 1570



Baujahr 1970 und 1980iger Jahre
Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 35 m²

Gebäude Nr. 1572B&C

2 Lagercontainer



Baujahr 1990iger Jahre
Stahlbetonfertigteile und Stahlblechcontainer, nicht unterkellert, Grundfläche jeweils 18 m²
1572B Tankraum, Tankbehälter vorhanden
1572C Gefahrstofflager, Gitterrostboden, Stahlregale ohne Gefahrstoffbehälter.

Gebäude Nr. 1574A

Technische Infrastruktur, Trafostation





Baujahr 1990iger Jahre
Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 10 m²

Gebäude Nr. 1580

Wache, Haupteingang, 2 Gebäudezellen



Baujahr 1980-1990iger Jahre
Stahlbetonfertigteile und Stahl- Aluminiumelementbauweise, nicht unterkellert,
Grundfläche je ca. 4-6 m²

Gebäude Nr. 1581A

Trafostation bei 1584



Baujahr 1980iger Jahre



Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 12 m²

Gebäude Nr. 1589

Overwatch, hinter 1586



Baujahr 1980iger Jahre
Stahl- Aluminiumelementbauweise, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 4 m²

Gebäude Nr. 1590

Sprinkleranlage, Technische Infrastruktur, hinter 1583



Baujahr 1970 und 1980iger Jahre
2 Massivbau und - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 35 m²

Gebäude Nr. 1593 -1596

4 Container- Fertigteilkonstruktionen



Baujahr 1980iger Jahre



Massivbau - Stahlbetonfertigteil, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 70 m²

Gebäude Nr. 1702

Container



Baujahr 1990iger Jahre

Stahlcontainer, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 18 m²

Gebäude Nr. 1704

Wache



Baujahr 1980iger Jahre

Stahl- Aluminiumelementbauweise, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 4 m²

Gebäude Nr. 1834A

Unterstand bei 1836



Baujahr 1970iger Jahre,

Stahlkonstruktion, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 6 m²



Gebäude Nr. 1835 Technische Infrastruktur, Trafostation



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 10 m²

Gebäude Nr. 1843A Technische Infrastruktur, Trafostation



Baujahr 1980-1990iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 12 m²

Gebäude Nr. 1850 Fertiggerade, hinter 1601



Baujahr 1990iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 15 m²



Gebäude Nr. 1851 Technische Infrastruktur, Generator und Trafostation am Waschplatz



Baujahr 1990iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 16 m²

Gebäude Nr. 1860 Technische Infrastruktur, Trafostation



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 16 m²

Diverse Gebäude ohne Gebäudenummer

Gebäude Nr. (ohne Nummer) Techn. Infrastruktur am Zaun



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, Grundfläche ca. 10 m²



Gebäude Nr. (ohne Nummer) 30 Fertigteilgaragen hinter 1570



Baujahr 1980-1990iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteile, nicht unterkellert, Grundfläche jeweils 15 m²

Gebäude Nr. (ohne Nummer) Blechcontainer hinter 1577



Baujahr 2000er Jahre
Stahlblechcontainer, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 25 m²

Gebäude Nr. (ohne Nummer) Overwatch bei 1581



Baujahr 1980iger Jahre
Stahl- Aluminiuelementbauweise, nicht unterkellert,
Grundfläche ca. 4 m²



Gebäude Nr. (ohne Nummer) Technische Infrastruktur, vor 1582



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteil, Grundfläche ca. 10 m²

Gebäude Nr. (ohne Nummer) Container, vor 1518



Baujahr 1980iger Jahre
Containerbauweise, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 30 m²

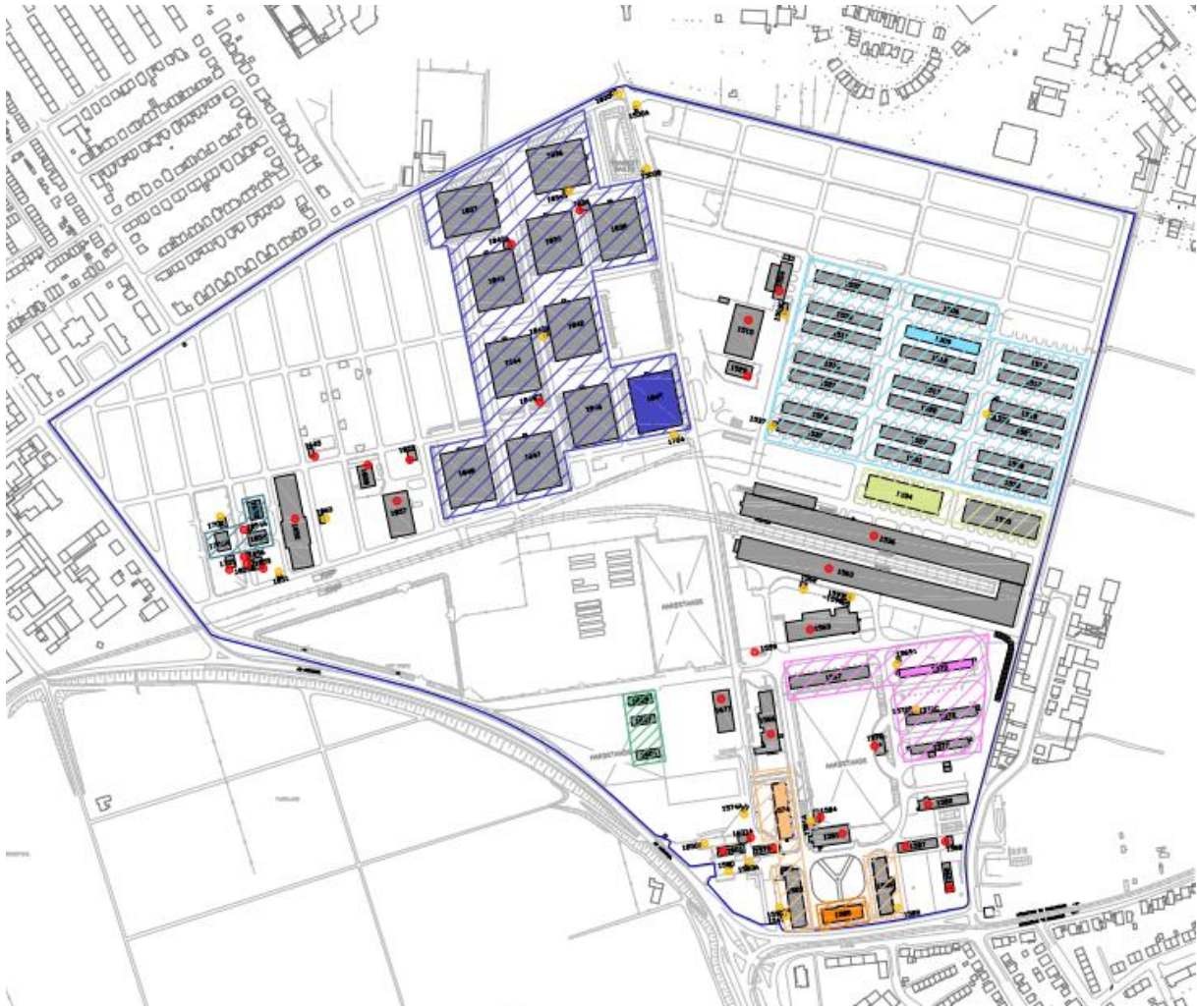
Gebäude Nr. (ohne Nummer) hinter 1515 Fertigteilgarage



Baujahr 1980iger Jahre
Massivbau - Stahlbetonfertigteil, nicht unterkellert, Grundfläche ca. 25 m²



Gebäudetypologisierung – Gebäudeeinheiten:



LEGENDE:

- Typ 1a Kasernengebäude Spinelli Barracks
- Typ 1a –REFERENZIERT–2 Geb.
- Typ 1b Kasernengebäude Spinelli Barracks
- Typ 2 Halle Spinelli Barracks
- Typ 2 –REFERENZIERT–10 Geb.
- Typ 3a Halle Spinelli Barracks
- Typ 3a –REFERENZIERT–19 Geb.
- Typ 3b Halle Spinelli Barracks
- Typ 3b –REFERENZIERT–1 Geb.
- Typ 4 Halle Spinelli Barracks
- Typ 4 –REFERENZIERT–2 Geb.
- Typ 5 Halle Spinelli Barracks
- Typ 5 –REFERENZIERT–2 Geb.
- Typ 6 Halle Spinelli Barracks
- Typ 6 –REFERENZIERT–3 Geb.

- Sondergebäude – 32 Geb.
- Sondergebäude, nicht betrachtet – 28 Geb.



4. Nutzung und Bestand der baulichen Anlagen

4.1 Untersuchungsgebiet

Die unter Ziffer 3 aufgeführten Gebäude der Liegenschaft befinden sich in den Spinelli Barracks in Mannheim-Feudenheim.

Die ca. 82 ha große Fläche der Liegenschaft (ehem. Pionier-Kaserne) wurde ab 1938 errichtet, der Kernbereich umfasst in der Regel historische Kasernengebäude für die Standortverwaltung mit angeschlossenen Lagergebäuden in Massivbauweise. In der Erweiterung des Kernbereichs nach Norden zur Trasse der ehem. Riedbahnstrecke gruppieren sich weitere Lager- und Abfertigungshallen zur Aufnahme und Lagerung ankommender Güter. Im Zuge der Nutzungsphase der US-Gaststreitkräfte wurden im Norden weitere Hallen und Unterstände, teilweise klimatisiert, errichtet, die nach Osten dann zusätzlich erweitert wurden. Hinzu kommen entsprechende infrastrukturelle Nebengebäude. Die phasenweise Ergänzung der Hallen lässt sich gut an der Gruppierung und der Gebäudetypologie ablesen.

Weitere Angaben sind unter der Anlage A2 „Datenblätter für bauliche Anlagen“ in Anlehnung an Arbeitshilfe Recycling Anh. 2.1.2 zu finden.

4.2 Gebäude

Die prägnantesten Gebäude der Liegenschaft (Geb. Nr. 1566, 1583, 1585, 1586, 1581, 1574) stehen im Kernbereich der Liegenschaft (siehe Luftbild), hinzukommen die Lager- und Werkhallen, 1582, 1577, 1572, 1570, die Abfertigungshallen und Nebengebäude für die Warenaufnahme von der Zulieferung aus der ehem. Riedbahn, Geb. 1567, 1563, 1560, 1536, 1536, 1534, 1535. Aus der Nutzungsphase der US-Gaststreitkräfte dann die beiden Lagerbereiche Ost Geb. 1505-1532 und Nord Geb. 1836-1548, bei letzteren wurden dann Richtung Westen vereinzelte Nebengebäude Geb. 1852-1859 angegliedert.

Beschreibung siehe Abschnitt 3

Auf Grund der Heterogenität der Gebäude ist eine konkrete Aussage, ob die Gebäude die geltenden Anforderungen des Brandschutzes erfüllen, nicht zu treffen.

Weitere Angaben sind unter der Anlage A2 „Datenblätter für bauliche Anlagen“ nach Arbeitshilfe Recycling Anh. 2.1.2 und unter der Anlage A5 „Fotodokumentation“ zu finden.



4.3 Außenanlagen

Analog zur Darstellung in 4.2 und nachfolgenden Punkt 5 erfolgt hier der Verweis auf den Bericht zu schädlichen Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigung und Altlasten, als Dokumentation der Erfassung im Rahmen der Phase I nach Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz (BoGwS).

- Detailerfassungen und Bewertungen über u.a.:
- Befestigten Flächenanteile
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Kläranlagen) inkl. entsprechende Leitungssysteme, sofern nicht als Gebäude unter Kap. 4.2 beschrieben
- Betriebstechnische Einrichtungen (z. B. Tanks, Tankstellen, Trafostationen) mit den wesentlichen Grunddaten
- Bezeichnung, Lage und Baujahr etc. sind dem o.g. Bericht zu entnehmen.

5. Bewertung der Bausubstanz

5.1 Bewertungsgrundlagen

Als Bewertungsgrundlagen wurden die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung verwendet. Ein Auszug ist im Anhang 1 der Arbeitshilfen Recycling des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesministerium der Verteidigung zu entnehmen. Besonders herauszuheben ist die Gefahrstoffverordnung mit den anhängenden Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) sowie die Berufsgenossenschaftliche Richtlinie für Arbeiten in kontaminierten Bereichen (BGR 128).

Ergänzend sind in Baden-Württemberg die vorläufigen Vollzugshinweise „Zuordnung von Abfällen zu Abfallarten aus Spiegeleinträgen“ sowie die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ („Dihlmann-Erlass“) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg zu nennen.

5.2 Bewertung der Bausubstanz

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen wurden in den Gebäuden potentiell asbest-, PAK- und PCB-haltige Bauteile und Baustoffe festgestellt. Darüber hinaus kommen Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfaserprodukten der „alten Generation“ mit Krebs erzeugenden Fasern, Althölzer der Kategorie AIV gemäß Altholzverordnung und potentiell schwermetallhaltige Baustoffe vor. Weiterhin ist z.B. das Vorhandensein von Baustoffen oder Bauteilen mit DDT-Verunreinigungen und von Rauchmeldern mit radioaktiven Stoffen nicht auszuschließen. Die in den Gebäuden vorhandenen Leuchtstoffröhren sind erfahrungsgemäß quecksilberhaltig. Vorhandene Kühlgeräte können FCKW-haltige Kühlmittel enthalten.



Neben den o.g. Baustoffen, deren Abfälle als gefährliche Abfälle zu entsorgen sind, entstehen bei der Herstellung des Rohbaus weitere Abfälle, wie Bauschutt, Holz und Baustellenmischabfälle. Die einzelnen Abfallarten und deren Mengen sind in den Kostenschätzungen in Anlage A3 dargestellt.

Eine vollständige Auflistung der Schadstoffverdachte ist in den Datenblättern „bauliche Anlagen“ (Anlage A2) der jeweiligen Gebäude enthalten.

Hinweis:

Mit der Übergabe der Liegenschaft wurde von den US-Gaststreitkräften ein Umweltbericht vorgelegt, in dem u.a. ein Schadstoffkataster, insbesondere Asbesterkundungen, abgebildet sind. Diese Dokumentation wird in den Gebäudebewertungen berücksichtigt.

5.3 Methodischer Ansatz zur Mengenermittlung der Bauteile und Baustoffe

Die Mengen der Bauteile und Baustoffe (schadstoffverdächtige und nicht schadstoffverdächtige) werden anhand der beprobungslosen Gebäudeuntersuchung ermittelt, hierbei findet ein Abgleich zwischen der Hochbauerfassung und dem Schadstoffgutachter statt. Die Mengen als solches sind detailliert im Bauteilkatalog auf der Erfassungsebene für die Gebäudeeinheiten (Bürogeschoß, Dach, Keller, Fassade, Treppenhaus etc.) eines Gebäudes hinterlegt und errechnen sich dann aus der Menge pro Gebäudeeinheit multipliziert mit der Anzahl der jeweiligen Gebäudeeinheiten in dem Gebäude.

6. Empfehlungen

Die aufgeführten Untersuchungsumfänge und Kosten sind abhängig von der Komplexität und vom baulichen Zustand der Gebäude sowie von dem im Rahmen der Begehungen festgestellten Schadstoffinventar.

Der Umfang für weitere technische Untersuchungen zur Verifizierung der festgestellten Schadstoffverdachte ist jeweils in den Anlagen A4 aufgeführt.

In den Anlagen A4 sind technische Untersuchungen vor dem Hintergrund des Gebäudeabbruchs dargestellt. Zusätzlich werden Untersuchungen ausgewiesen, die bei einer geplanten Weiternutzung der Gebäude notwendig sind.

*Falls in der Anlage 4 **Empfehlung für den Umfang der tech. Untersuchung für Nachnutzung** keine geschätzten Grobkosten ausgewiesen sind bzw. der Betrag mit 0€ brutto beziffert ist, so ist dies der Tatsache geschuldet, dass es sich bei den spezifischen Gebäuden um Sondergebäude (u.a. Technische Infrastruktur etc.) handelt, für die eine Nachnutzung (→ Wohnnutzung) nicht in Erwägung gezogen wird. Um hier Schätzkosten zu beziffern, wäre das Nachnutzungskonzept zu spezifizieren. Für ehemalige Kasernengebäude sind im Allgemeinen die Kostenaufstellungen in der Anlage 4 für eine Nachnutzung ohne Ausbau der Baustoffe aufgestellt. Für den Fall einer Nachnutzung nach einer vollständigen Entkernung sind daher die Untersuchungsempfehlungen für den Rückbau zutreffender.*



7. Kostenschätzung für die Herstellung des Rohbaus und die Entsorgung der Baustoffe (belastet und unbelastet), Auswertung der Anlage 3 - Kostenschätzung.

Die Ermittlung der Rückbau- und Entsorgungskosten erfolgte gebäudebezogen und ggf. in einer Zusammenfassung liegenschaftsbezogen auf Grundlage des auftraggeberseits bereitgestellten Arbeitsblattes „Kostenermittlung“. Dieses Arbeitsblatt basiert auf der Handlungshilfe des LfU Baden-Württemberg „Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäuden“ (Karlsruhe, 2001) und der der Arbeitshilfen Recycling, 2008.

Eine detaillierte Aufstellung der Rückbaukosten, getrennt nach Rückbaukosten für die Rohbaubsubstanz, Entkernungsleistungen einschließlich Schadstoffsanierungsmaßnahmen sowie Abfallentsorgung ist in Anlage A3 beigefügt.

Die nachfolgende Kostenschätzung betrachtet jeweils exemplarisch ein Gebäude für weitere baugleiche Gebäude und gesondert Sondergebäude.

Gebäudetyp 1, Kasernengebäude, 2-3 geschossig, Walmdach, Geb. Nr. 1574, 1583, 1585, 1586 (4 baugleiche Gebäude):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 1a</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1574, 1583, 1586</u>			<u>Kasernengebäude</u>		
Herstellung des entkernten Rohbaus:			185.586 €	netto	Rd.	221.000 €	brutto	

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 1a</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1574, 1583, 1586</u>			<u>Kasernengebäude</u>		
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			215.099 €	netto	Rd.	256.000 €	brutto	

Summe aus A. und B.			400.686 €	netto	Rd.	477.000 €	brutto	
----------------------------	--	--	------------------	--------------	------------	------------------	---------------	--



A.	Gebäudetyp 1b	Geb. Nr.:	1585	Kasernengebäude		
Herstellung des entkernten Rohbaus:			113.466 €	netto	Rd.	135.000 € brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 1b	Geb. Nr.:	1585	Kasernengebäude		
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			117.501€	netto	Rd.	140.000 € brutto

Summe aus A. und B.			230.966 €	netto	Rd.	275.000 € brutto
----------------------------	--	--	------------------	--------------	------------	-------------------------

Gebäudetyp 2, Lagerhallen, Satteldach, Geb. Nr. 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848 (11 baugleiche Gebäude):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt errechnet. Die Ermittlung der abgeschätzten Kosten für den Rückbau und die Entsorgung der Bausubstanz sowie der Schadstoffe erfolgte an einem ausgewählten Gebäude in Einzelfallbetrachtung. Beim großflächigem Rückbau aller Lagerhallen des Typs 2 sind weitere Kosteneinsparungen durch Synergieeffekte, beispielsweise durch eine Zusammenlegung der Baustelleneinrichtung und infolge der übergeordneten Bauüberwachung zu erwarten (vgl. Kapitel 7, letzter Absatz).

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	Gebäudetyp 2	Geb. Nr.:	1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848	Lagerhalle		
Herstellung des entkernten Rohbaus:			11.341 €	netto	Rd.	14.000 € brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 2	Geb. Nr.:	1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848	Lagerhalle		
-----------	---------------------	------------------	---	-------------------	--	--



Rückbau und Entsorgung Rohbau:	148.865 €	netto	Rd.	177.000 €	brutto
---------------------------------------	------------------	--------------	------------	------------------	---------------

Summe aus A. und B.	160.206 €	netto	Rd.	191.000 €	brutto
----------------------------	------------------	--------------	------------	------------------	---------------

Gebäudetyp 3a, Lagerhallen, Pultdach, Geb. Nr. 1505, 1506, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1516, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1526, 1527, 1528, 1530, 1531, 1532 (20 baugleiche Gebäude):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt sowie des teilweise unterschiedlichen Inventars bzw. Ausbau- und Sanierungszustands der jeweiligen Gebäude errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 3a</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1505, 1506, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1516, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1526, 1527, 1528, 1530, 1531, 1532</u>	<u>Lagerhalle</u>			
Herstellung des entkernten Rohbaus:			64.048 €	netto	Rd.	77.000 €	brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 3a</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1505, 1506, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1516, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1526, 1527, 1528, 1530, 1531, 1532</u>	<u>Lagerhalle</u>			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			53.735 €	netto	Rd.	64.000 €	brutto

Summe aus A. und B.	117.782 €	netto	Rd.	141.000 €	brutto
----------------------------	------------------	--------------	------------	------------------	---------------

**Gebäudetyp 4, Lagerhallen, Satteldach, Geb. Nr. 1534, 1535 (2 baugleiche Gebäude):**

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt sowie des teilweise unterschiedlichen Inventars bzw. Ausbau- und Sanierungszustands der jeweiligen Gebäude errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 3b</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1534, 1535</u>	<u>Lagerhalle</u>		
Herstellung des entkernten Rohbaus:			128.095 €	netto	Rd.	153.000 € brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 3b</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1534, 1535</u>	<u>Lagerhalle</u>		
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			107.469 €	netto	Rd.	128.000 € brutto

Summe aus A. und B.			235.565 €	netto	Rd.	281.000 € brutto
----------------------------	--	--	------------------	--------------	------------	-------------------------

Gebäudetyp 4, Lagerhallen, Nissenhütten, Geb. Nr. 1604, 1607, 1609 (3 baugleiche Gebäude):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 4</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1604, 1607, 1609</u>	<u>Lagerhalle</u>		
Herstellung des entkernten Rohbaus:			1.668 €	netto	Rd.	2.000 € Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 4</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1604, 1607, 1609</u>	<u>Lagerhalle</u>		
-----------	----------------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------	--	--



Rückbau und Entsorgung Rohbau:	18.575 €	netto	Rd.	23.000 €	Brutto
---------------------------------------	-----------------	--------------	------------	-----------------	---------------

Summe aus A. und B.	20.243 €	netto	Rd.	25.000 €	Brutto
----------------------------	-----------------	--------------	------------	-----------------	---------------

Gebäudetyp 5, Fahrzeughallen, Geb. Nr. 1853, 1854, 1701A (3 baugleiche Gebäude):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	Gebäudetyp 5	Geb. Nr.:	1853, 1854	Fahrzeughalle		
Herstellung des entkernten Rohbaus:		3.472 €	netto	Rd.	4.500 €	Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 5	Geb. Nr.:	1853, 1854	Fahrzeughalle		
Rückbau und Entsorgung Rohbau:		15.391 €	netto	Rd.	18.500 €	Brutto

Summe aus A. und B.	18.862 €	netto	Rd.	23.000 €	Brutto
----------------------------	-----------------	--------------	------------	-----------------	---------------

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	Gebäudetyp 5	Geb. Nr.:	1701A	Fahrzeughalle		
Herstellung des entkernten Rohbaus:		3.819 €	netto	Rd.	5.000 €	Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 5	Geb. Nr.:	1701A	Fahrzeughalle		
Rückbau und Entsorgung Rohbau:		16.930 €	netto	Rd.	20.500 €	Brutto



Summe aus A. und B.	20.749 €	netto	Rd.	25.000 €	Brutto
----------------------------	-----------------	--------------	------------	-----------------	---------------

Gebäudetyp 6, Fahrzeugwartungshallen, Geb. Nr. 1567, 1570, 1572, 1577 (4 baugleiche Gebäude jedoch geringfügige Größenunterschiede):

Die einzelnen Gebäude dieses Gebäudetyps bestehen im Wesentlichen aus vergleichbaren oder ähnlichen Baustoffen und Gebäudeeinheiten, so dass sich die jeweilig variierende Höhe der geschätzten Kosten nur aus den unterschiedlichen Gebäudekenngrößen, Grundfläche, Geschossfläche und Bruttorauminhalt errechnet.

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 6</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1567</u>			<u>Fahrzeugwartungshalle</u>
Herstellung des entkernten Rohbaus:				74.646 €	netto	Rd. 89.000 € Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 6</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1567</u>			<u>Fahrzeugwartungshalle</u>
Rückbau und Entsorgung Rohbau:				171.433 €	netto	Rd. 204.000 € Brutto

Summe aus A. und B.	246.079 €	netto	Rd.	293.000€	Brutto
----------------------------	------------------	--------------	------------	-----------------	---------------

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	<u>Gebäudetyp 6</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1570</u>			<u>Fahrzeugwartungshalle</u>
Herstellung des entkernten Rohbaus:				42.655 €	netto	Rd. 51.000 € Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	<u>Gebäudetyp 6</u>	<u>Geb. Nr.:</u>	<u>1570</u>			<u>Fahrzeugwartungshalle</u>
Rückbau und Entsorgung Rohbau:				47.515 €	netto	Rd. 57.000 € Brutto

Summe aus A. und B.	90.169 €	netto	Rd.	108.000 €	Brutto
----------------------------	-----------------	--------------	------------	------------------	---------------



Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	Gebäudetyp 6	Geb. Nr.:	1572				Fahrzeugwartungshalle
Herstellung des entkernten Rohbaus:			44.787 €	netto	Rd.	54.000 €	Brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 6	Geb. Nr.:	1572				Fahrzeugwartungshalle
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			50.256 €	netto	Rd.	60.000 €	Brutto

Summe aus A. und B.			95.043 €	netto	Rd.	114.000 €	Brutto
----------------------------	--	--	-----------------	--------------	------------	------------------	---------------

Für die Beseitigung der potentiell vorhandenen Schadstoffe im Verbund mit den vorhandenen Baustoffen wird in dieser Betrachtung die Herstellung des entkernten Rohbaus wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

A.	Gebäudetyp 6	Geb. Nr.:	1577				Fahrzeugwartungshalle
Herstellung des entkernten Rohbaus:			46.920 €	netto	Rd.	56.000 €	brutto

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung des Rohbaus werden wie folgt veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

B.	Gebäudetyp 6	Geb. Nr.:	1577				Fahrzeugwartungshalle
Rückbau und Entsorgung Rohbau:			55.328 €	netto	Rd.	66.000 €	brutto

Summe aus A. und B.			102.248 €	netto	Rd.	122.000 €	brutto
----------------------------	--	--	------------------	--------------	------------	------------------	---------------

Sondergebäude:

Für den möglicherweise erforderlichen Rückbau und die Entsorgung der aufgeführten Sondergebäude werden folgende Kosten veranschlagt (Detailsummen siehe Anlage 3):

Geb. Nr.:	1504	Werkstatthalle mit Nebengebäuden					
Rückbau und Entsorgung Rohbau:		64.410 €	netto	Rd.	77.000 €	brutto	



Geb. Nr.:	1515	Lagerhalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	158.482 €	netto	Rd.	189.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1529	ehem. Heizzentrale			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	57.370 €	netto	Rd.	69.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1536	Warenumschlaghalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	1.184.778 €	netto	Rd.	1.410.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1559	Tankstelle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	10.417 €	netto	Rd.	13.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1560	Warenumschlaghalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	756.227 €	netto	Rd.	900.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1563	Werkstattgebäude mit Gaststätte			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	360.728 €	netto	Rd.	430.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1566	Kasernengebäude mit Kantine			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	442.172 €	netto	Rd.	530.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1576	Tankstelle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	10.157 €	netto	Rd.	12.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1579	Kasernengebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	60.608 €	netto	Rd.	72.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1581	Sporthalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	110.245 €	netto	Rd.	131.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1582	Fitnessstudio			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	89.381 €	netto	Rd.	107.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1584	Racket Court Halle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	12.508 €	netto	Rd.	15.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1587	Shoppette			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	65.144 €	netto	Rd.	78.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1588	Kasernengebäude (kein Zugang, Begutachtung außen)			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	8.364 €	netto	Rd.	10.000 €	brutto



Geb. Nr.:	1592	Kapelle / Pfarrhaus			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	38.296 €	netto	Rd.	46.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1601	Feuerwehrgebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	45.603 €	netto	Rd.	54.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1601A	Sporthalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	10.859 €	netto	Rd.	13.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1645	Gefahrstofflager			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	4.830 €	netto	Rd.	6.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1677	Kantine			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	45.174 €	netto	Rd.	54.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1701	Containergebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	7.233 €	netto	Rd.	9.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1834	Containergebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	3.311 €	netto	Rd.	4.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1840A	Containergebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	2.000 €	netto	Rd.	2.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1849	Containergebäude			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	2.760 €	netto	Rd.	3.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1852	Fahrzeughalle			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	219.309 €	netto	Rd.	261.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1854A	Gefahrstofflager			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	1.831 €	netto	Rd.	2.500 €	brutto
Geb. Nr.:	1855	Waschplatz			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	2.297 €	netto	Rd.	3.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1855B	Pumpenhaus			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	2.136 €	netto	Rd.	3.000 €	brutto
Geb. Nr.:	1856	Pumpenhaus			
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	4.031 €	netto	Rd.	5.000 €	brutto



Geb. Nr.:	1857	Warenumschlaghalle				
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	145.504 €	netto	Rd.	174.000 €	brutto	
Geb. Nr.:	1858	Lagerhalle				
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	34.887 €	netto	Rd.	42.000 €	brutto	
Geb. Nr.:	1859	Lagerhalle				
Rückbau und Entsorgung Rohbau:	7.110 €	netto	Rd.	8.500 €	brutto	

Die Gebäude 1588 (Kasernengebäude) und 1857 (Warenumschlaghalle) waren zum Zeitpunkt der Begehung durch die BImA gesperrt bzw. nicht zugänglich. Es konnte daher keine Begutachtung der Innenräume durchgeführt werden, sondern lediglich eine Inspektion der Gebäudefassaden. Die Kosten für die Entkernung und die Schadstoffsanierung inkl. der Entsorgung der gefährlichen Abfälle für diese Gebäude wurden auf Grundlage der Erfahrungen mit vergleichbaren Gebäudetypen aus anderen Liegenschaften durch einen erhöhten Ansatz der Einheitskosten für den Gebäuderückbau (vgl. Kostenschätzung Anlage 3) berücksichtigt.

Bei großflächigem Rückbau der Gesamtliegenschaft oder großer Teilbereiche ist auf Grund auftretender Synergieeffekte mit einem prozentualen Einsparpotential in Höhe von **10 % bis 20 %** zu rechnen. Eine entsprechende Falluntersuchung könnte auf Anfrage konkretisiert werden. Für die Stahlhallen des Gebäudetyps 2 ist ein Einsparpotential in Höhe von **bis zu 30 %** einzuschätzen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich die Kosten für notwendige Schadstoffsanierungsmaßnahmen sowie für die Entsorgung gefährlicher Abfälle reduzieren, wenn sich genannte Schadstoffverdachte im Rahmen weiterer technischer Untersuchungen (s. Kap. 6 und Anlage A4) nicht bestätigen. Hier wird ein Einsparungspotential von bis zu **10 %** der Gesamtbaukosten eingeschätzt. Es können sich allerdings auch Mehrkosten für die Sanierung und Entsorgung von Schadstoffvorkommen ergeben, die im Rahmen der beprobungslosen Untersuchungen der Phase 1 nicht erkannt wurden. Das monetäre Risiko hierfür schätzen wir auf bis zu **5 %** der Gesamtbaukosten ab.

Literaturverzeichnis / Quellen

Archivmaterial und Bestandspläne Staatliches Hochbauamt Heidelberg



Anlage L1

Kartographische Darstellung der Liegenschaft

Seitenanzahl: 4



Luftbilder © Google maps



Spinelli Barracks frühe 1970iger Jahre
© Roger Horton 1st Maintenance Battalion, UARG



LEGENDE:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Typ 1a Kosengebäude Spinelli Barracks | Typ 4 Halle Spinelli Barracks |
| Typ 1a -REFERENZERT-2 Geb. | Typ 4 -REFERENZERT-2 Geb. |
| Typ 1b Kosengebäude Spinelli Barracks | Typ 5 Halle Spinelli Barracks |
| Typ 2 Halle Spinelli Barracks | Typ 5 -REFERENZERT-2 Geb. |
| Typ 2 -REFERENZERT-10 Geb. | Typ 6 Halle Spinelli Barracks |
| Typ 3a Halle Spinelli Barracks | Typ 6 -REFERENZERT-3 Geb. |
| Typ 3a -REFERENZERT-19 Geb. | Sondergebäude - 32 Geb. |
| Typ 3b Halle Spinelli Barracks | Sondergebäude, nicht betrachtet - 28 Geb. |
| Typ 3b -REFERENZERT-1 Geb. | |





Anlage L2

Fotodokumentation der Liegenschaft

Seitenanzahl: 17



Gebäudetyp, 3-geschossig (Geb. Nr.: 1583)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 2-geschossig (Geb. Nr.: 1585)

Luftbilder © Google maps



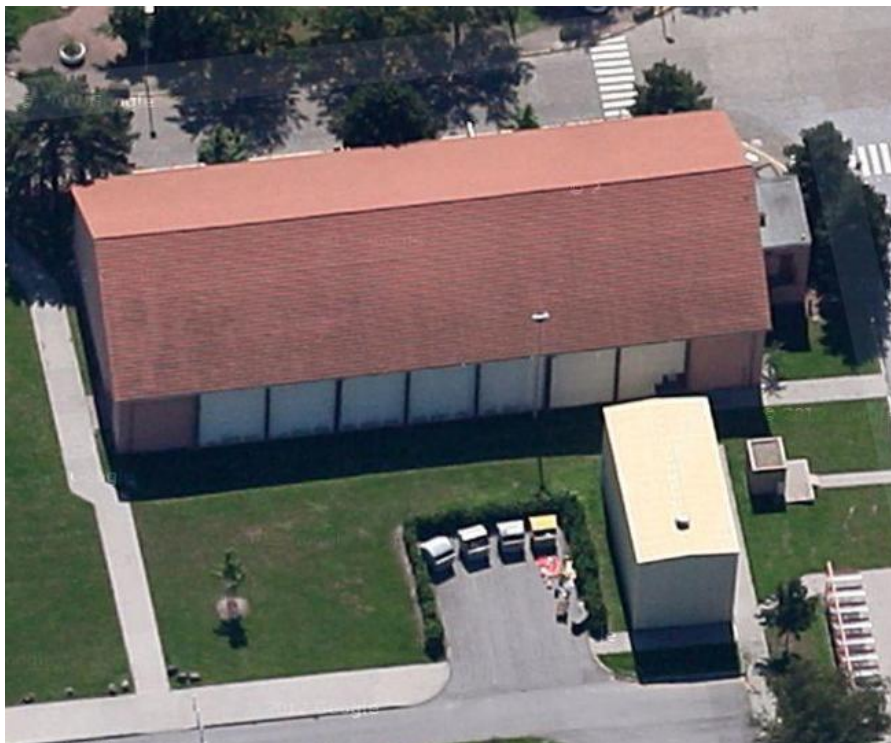
Gebäudetyp, 3-geschossig (Geb. Nr.: 1586)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1581)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, 3-geschossig (Geb. Nr.: 1574 mit 1561 und 1581)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-, 2-geschossig (Geb. Nr.: 1601, 1579)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 3-geschossig (Geb. Nr.: 1566)

Luftbilder © Google maps



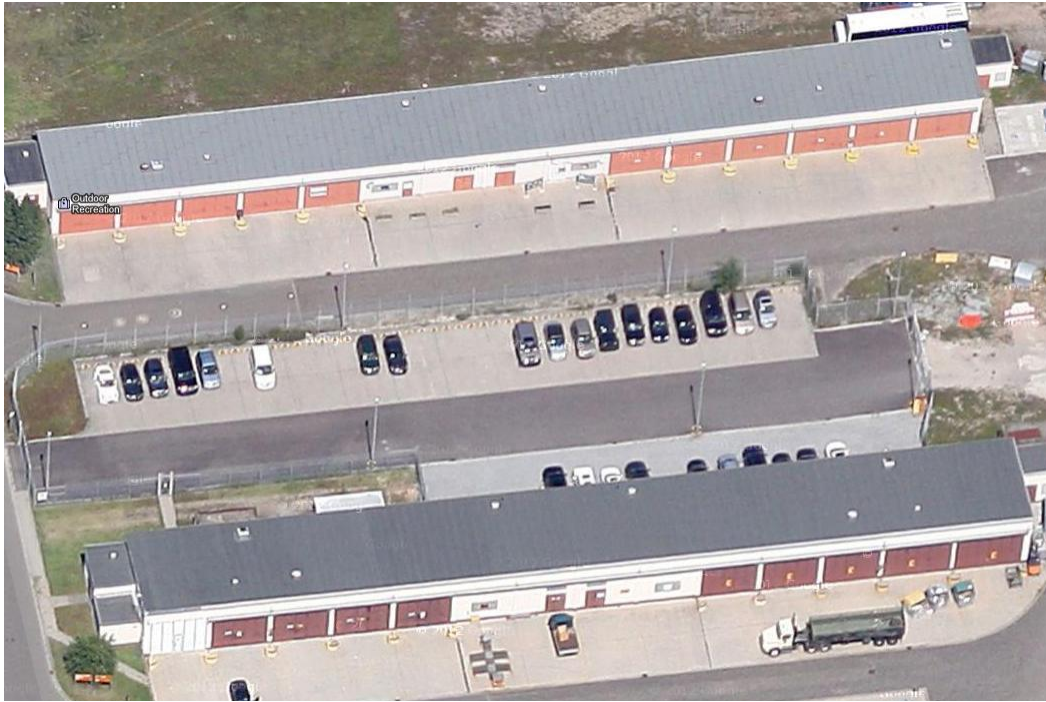
Gebäudetyp, 1-, 2-geschossige Werkhalle und Halle (Geb. Nr.: 1577, 1582)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1570, 1572)

Luftbilder © Google maps

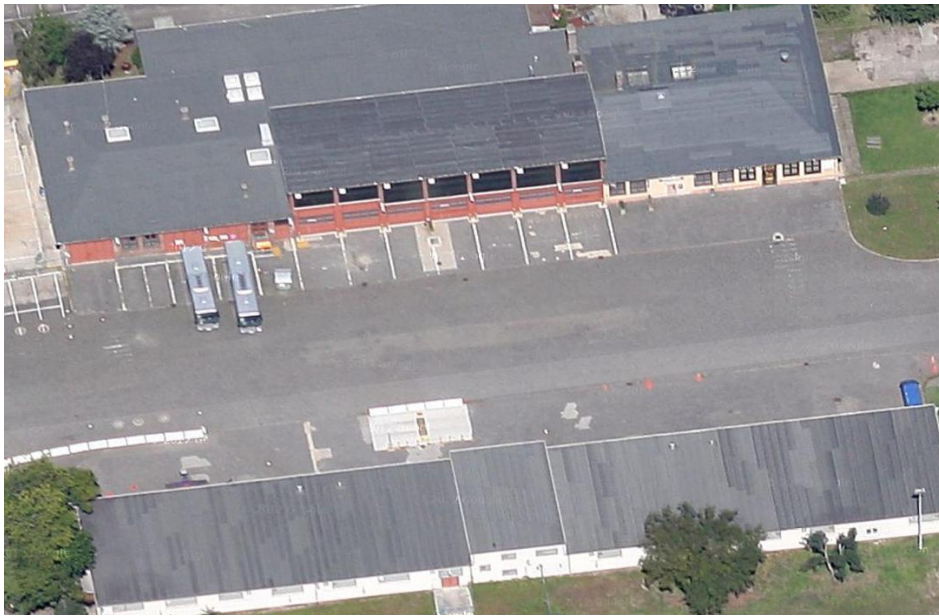
Gebäudetyp, 1-, 2-geschossig Funktionsgebäude, Werkhalle und Hallen
(Geb. Nr.: 1563, 1567)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-, 2-geschossig Funktionsgebäude, Werkhalle und Hallen
(Geb. Nr.: 1563, 1567)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Warenumschlagshalle und Schuppen,
(1536, 1560)

Luftbilder © Google maps



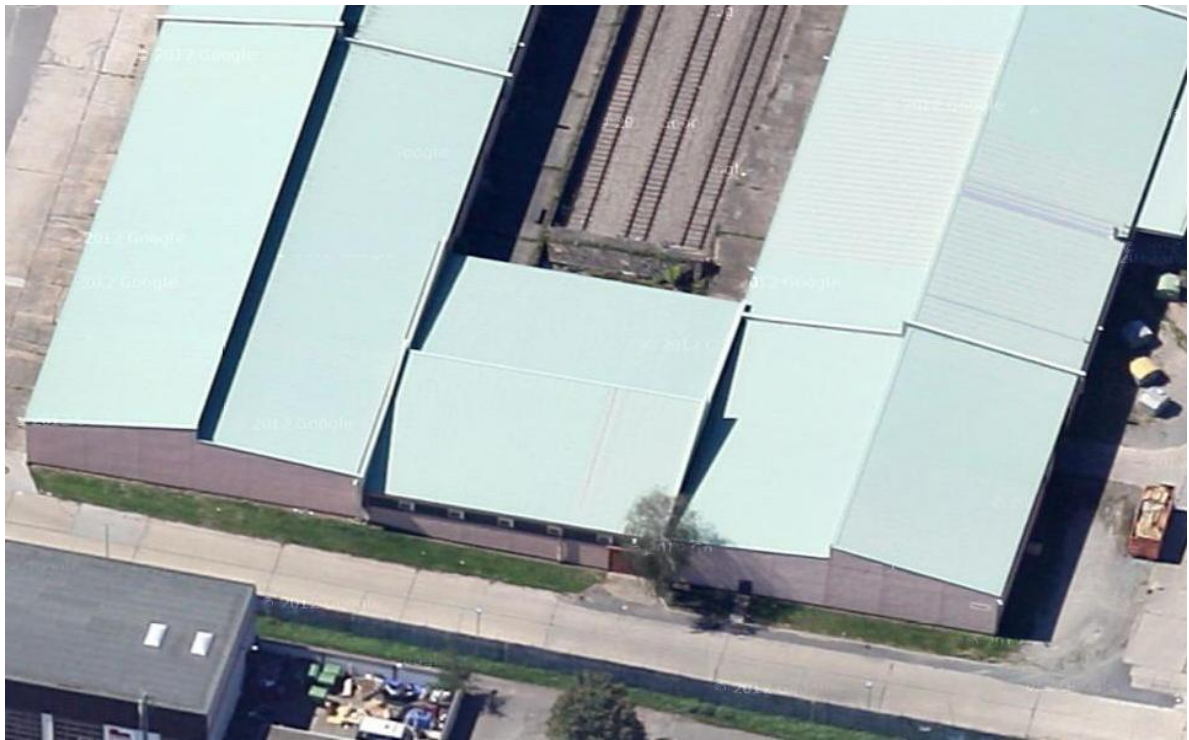
Gebäudetyp, 1-geschossig Warenumschlagshalle und Schuppen, (1536, 1560)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Warenumschlagshalle und Schuppen, (1536, 1560)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, 1-geschossig Halle und Schuppen, (Geb. Nr.: 1535, 1534)

Luftbilder © Google maps



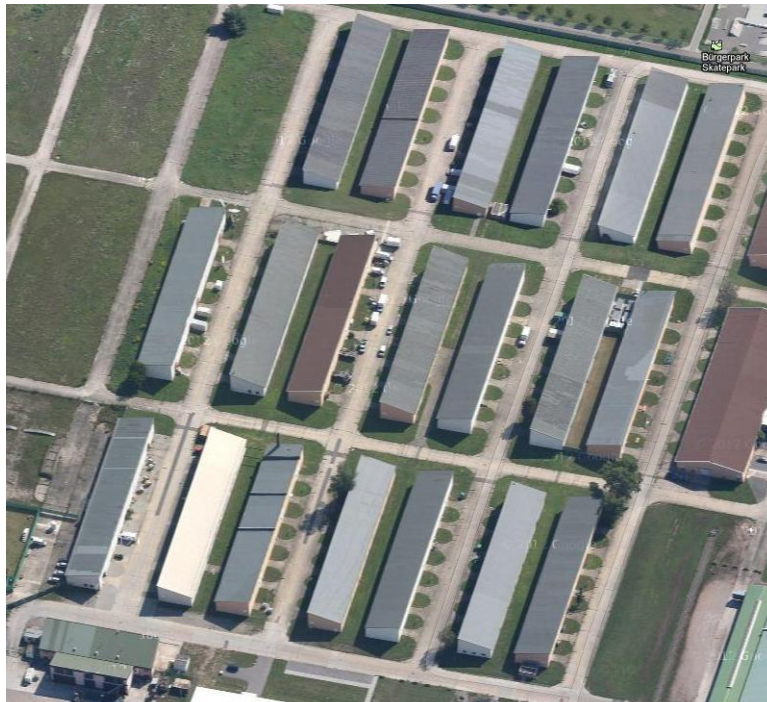
Gebäudetyp, 1-geschossig Halle und Schuppen, (Geb. Nr.: 1535, 1534)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle und Schuppen, (Geb. Nr.: 1505-1532)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle und Schuppen, (Geb. Nr.: 1512, 1517)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, Werkstattgebäude, Halle (Geb. Nr.: 1504, 1515)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, Werkstattgebäude, Halle (Geb. Nr.: 1504, 1504A, 1515)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, Hallen (Geb. Nr.: 1609, 1607, 1604, N.N)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, Hallen (Geb. Nr.: 1609, 1607, 1604)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, 1-geschossig Nebengebäude (Geb. Nr.: 1645)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1836)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1837)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1837, 1840, 1839)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1842, 1839, 1838)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1844, 1846, 1842)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1846, 1845)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Halle (Geb. Nr.: 1848, 1847)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Hallen und Werkgebäude

(Geb. Nr.: 1852, 1853, 1854A, 1859, 1856, 1855)

Luftbilder © Google maps



Gebäudetyp, 1-geschossig Hallen und Werkgebäude (Geb. Nr.: 1857, 1859, 1858)

Luftbilder © Google maps





Gebäudetyp, 1-geschossig Container und Fertiggargentypen (Geb. Nr.: ohne Nummer)

Luftbilder © Google maps



Luftbild Spinelli Barracks Kernbereich

Luftbilder © Google maps

