

WEHRHEIM

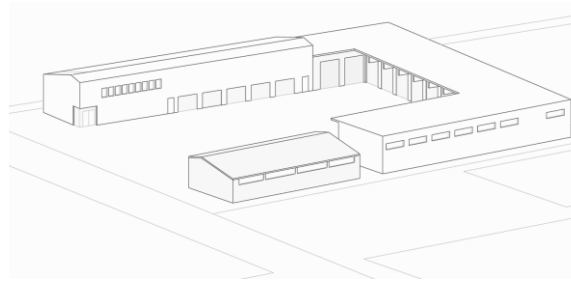
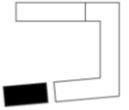
BAUHOF

apd

Stand 08.04.2025

inhalt

- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben
- 04 Raumprogramm
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte
- 06 Perspektive/Materialität
- 07 Kosten/Förderung



In dieser Machbarkeitsstudie wird der von der Gemeinde Wehrheim angestrebte Neubau eines Bauhofs eingehend untersucht.

Das geplante Baufeld befindet sich auf einem derzeit als Wertstoffhof und Lagerplatz für den ortsansässigen Bauhof genutzten Areal.

Eine zuvor durchgeführte Organisationsuntersuchung und Ortsbegehung hat vorbereitend ein erstes Raumprogramm mit funktionalen Anforderungen definiert. Das Raumprogramm wurde im Verlauf der Untersuchung weiter ausgearbeitet und in die Studie integriert.

Die internen Funktionsabläufe sowie die Organisation der An- und Auslieferungen von Baustoffen wurden hierbei näher betrachtet und in das Freiflächenkonzept miteinbezogen.

Eine besondere Herausforderung stellte die Unterbringung der verschiedenen Fahrzeuge dar, die in Art, Abmessungen und Höhe stark variieren.

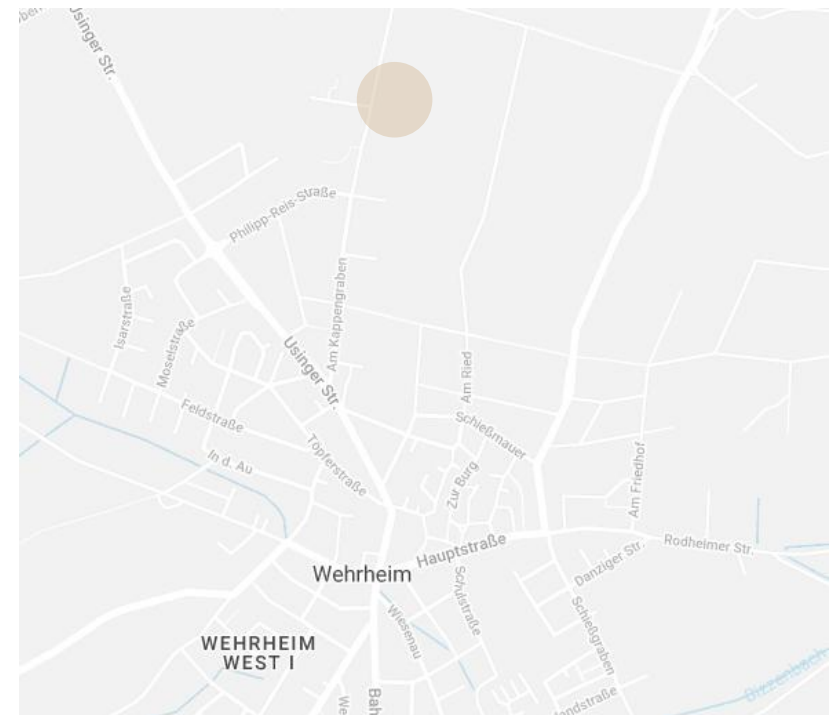
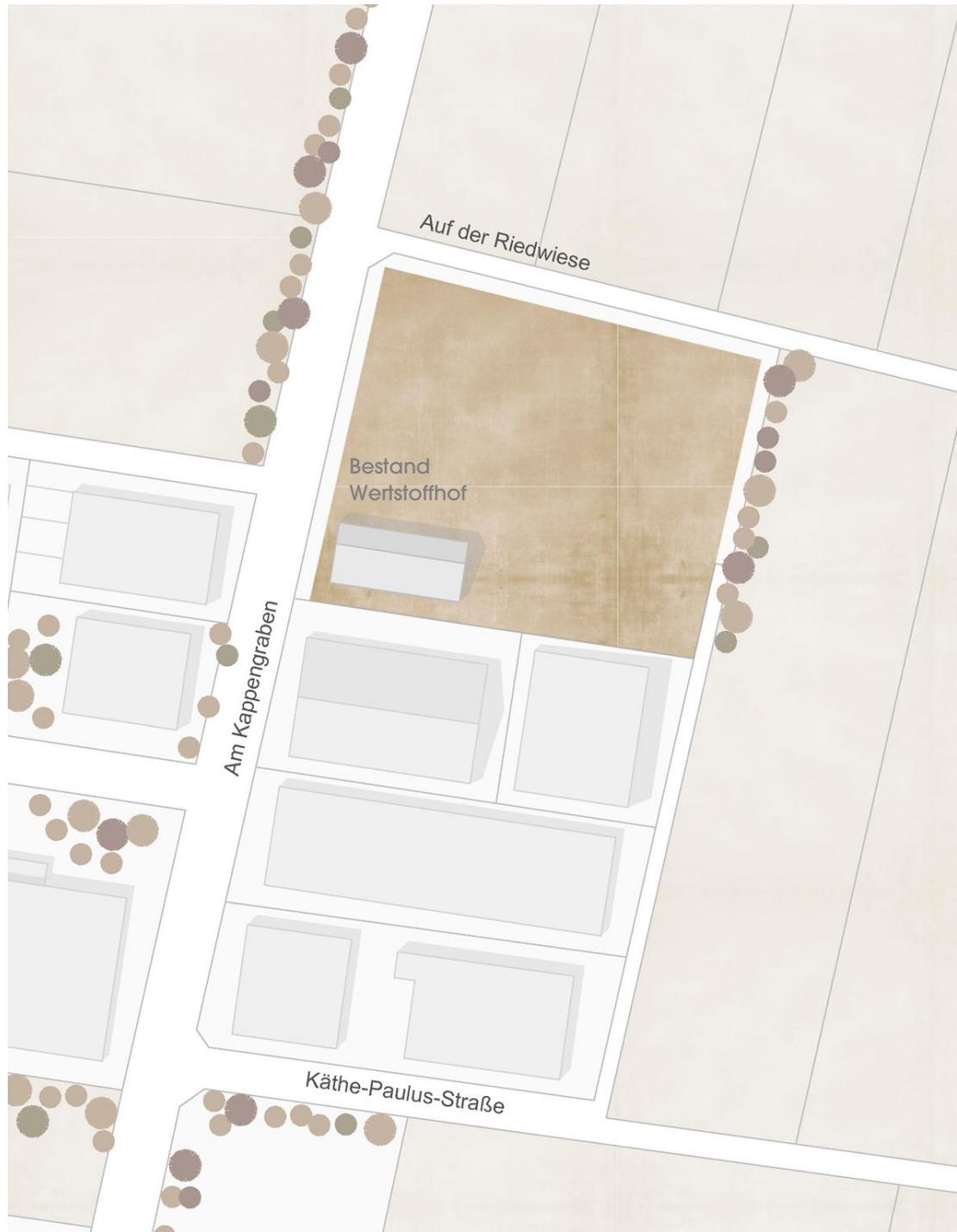
Die aus der Studie resultierenden Kosten werden im Rahmen einer Kostenindikation ermittelt.

Norden



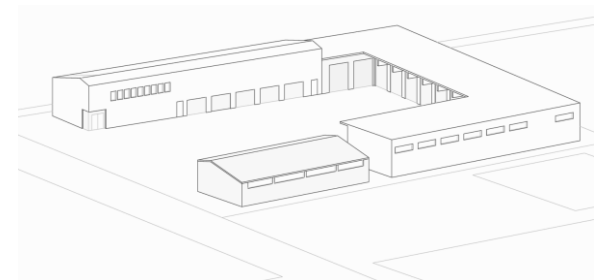
Die Gemeinde Wehrheim im hessischen Hochtaunuskreis liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Zur Kerngemeinde gehören noch drei weitere Ortsteile: Friedrichsthal, Obernhain und Pfaffenwiesbach.

Das zu beplanende Grundstück liegt im Norden von Wehrheim und wird über die Straße „Am Kappengraben“ erschlossen. Derzeit sind dort der bestehende Wertstoffhof sowie eine Lagerhalle für den örtlichen Bauhof untergebracht. Während sich in nördlicher und westlicher Richtung überwiegend Wiesen und Felder befinden, schließen sich im Osten und Süden Gewerbeflächen an.

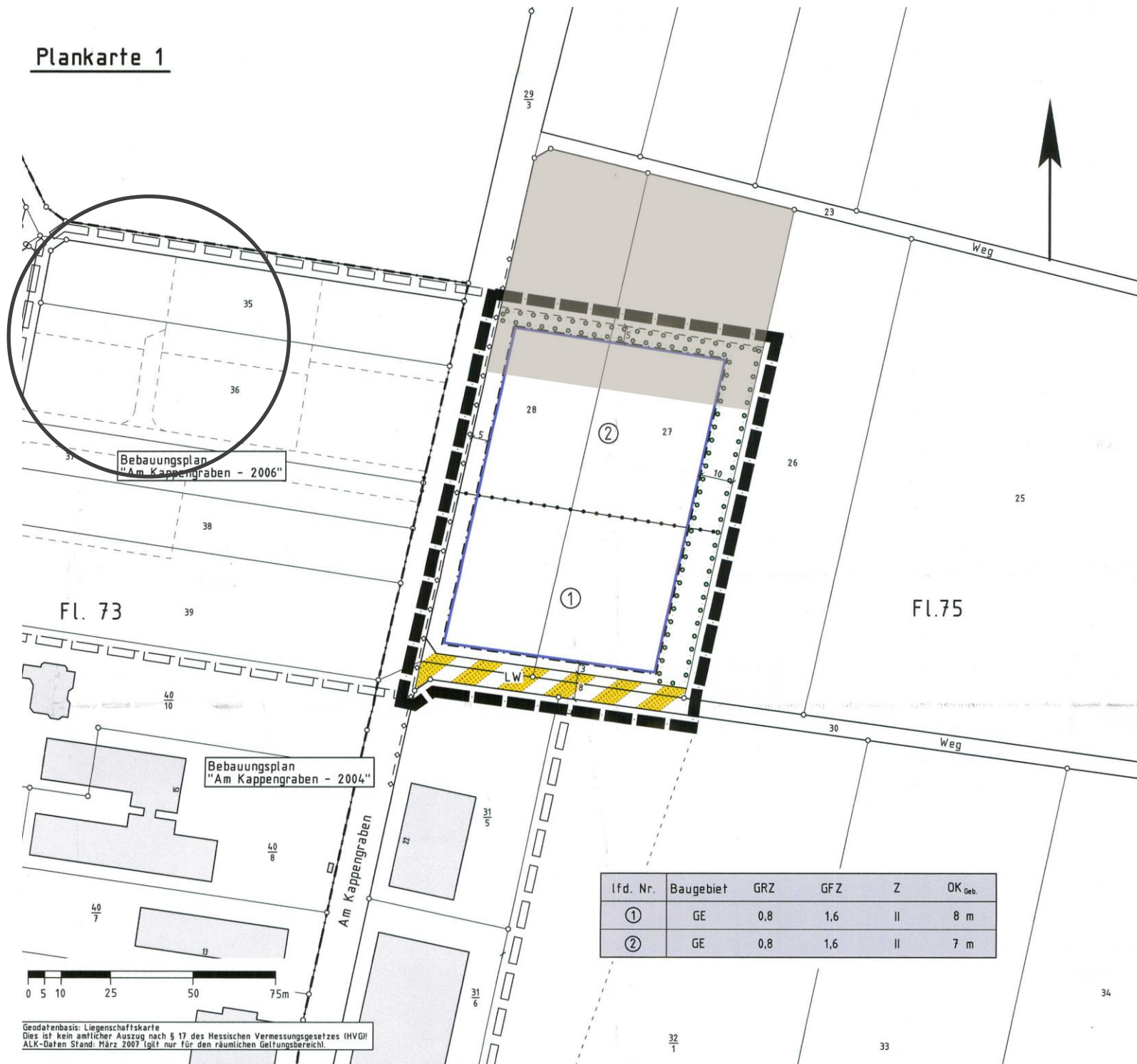




- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben**
- 04 Raumprogramm
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte
- 06 Perspektive/Materialität
- 07 Kosten/Förderung



Plankarte 1



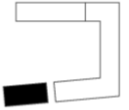
Bauplanungsrecht

Das Baugrundstück „Am Kappengraben 30“ in 61273 Wehrheim, mit der Flurnummer 75, befindet sich auf dem Flurstück 28/5.

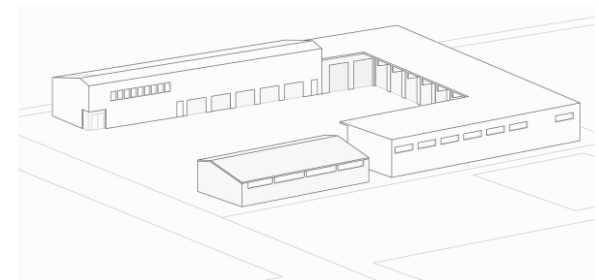
Seit der Erstellung des Bebauungsplans 2008, ist das Grundstück zum Teil als Gemeindebedarfsfläche (gewerbliche Baufläche) sowie überwiegend als Land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 1,6. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II.

Der Bebauungsplan muss auf dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie angepasst werden.



- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben
- 04 Raumprogramm**
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte
- 06 Perspektive/Materialität
- 07 Kosten/Förderung



Aufgabenstellung

FAHRZEUGHALLEN

20 - 28 Fahrzeugstellplätze
unterschiedliche Größen

WERKSTATT &
LAGERGEBÄUDE

3 Werkstätten
Lagerflächen je Tätigkeitsbereich

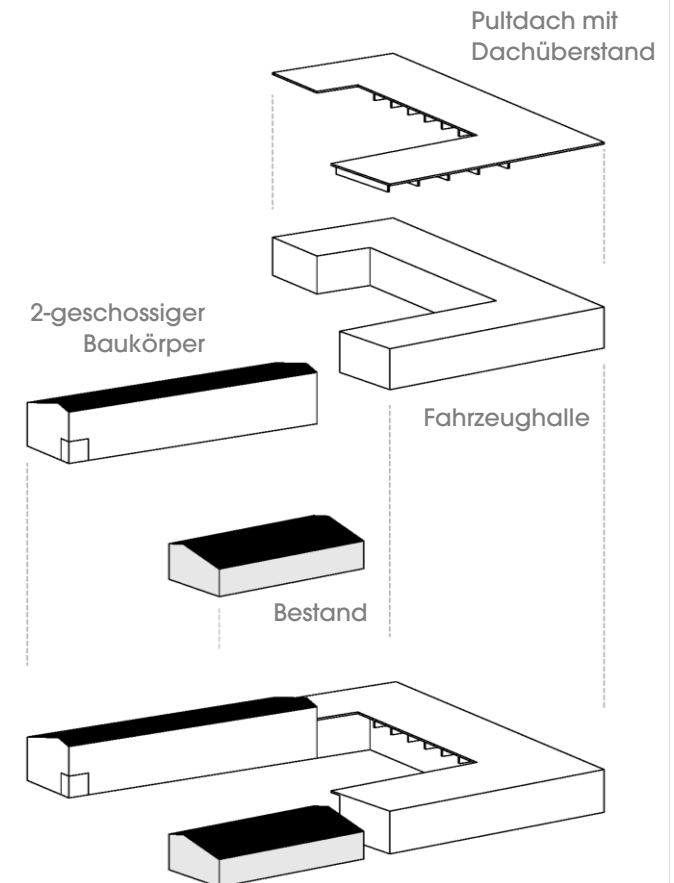
VERWALTUNGS- &
SOZIALGEBÄUDE

Ergebnis Machbarkeitsstudie im Erdgeschoss

3 Fahrzeughallen	790 qm
Bestand	277 qm

Grobreinigungszone mit Stiefelwäsche	11 qm
Wäscheraum	17 qm
KFZ-Werkstatt mit Kranbahn	146 qm
Holz-Werkstatt	38 qm
Metall-Werkstatt	31 qm
Schilder-Werkstatt	28 qm
Werkstatt / Lager / Trinkwasser	86 qm
Lager Gefahrstoffe	18 qm
Lager Farben	9 qm
Technik	18 qm
Flur	29 qm

Umkleide m	32 qm
Sanitär / Duschen m	14 qm
Umkleide w	8 qm
Sanitär / Duschen w	8 qm
Putzmittelraum	8 qm
Eingangsbereich + Flur	69 qm



Aufgabenstellung

VERWALTUNGS- &
SOZIALGEBÄUDE

6 Büroarbeitsplätze
16 operative MA

Ergebnis Machbarkeitsstudie im Obergeschoss

Büro	57 qm
Archiv	8 qm
Lager	127 qm
Technik	46 qm
EDV	9 qm
Teeküche / Aufenthalt	25 qm
Sanitär	14 qm
Flur	116 qm

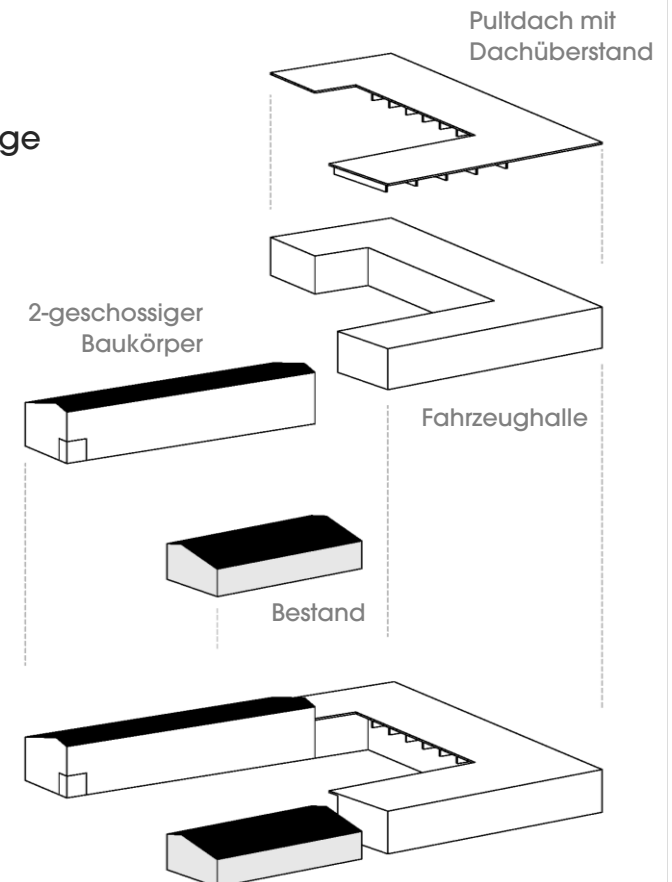
Ergebnis Machbarkeitsstudie Außenanlage

Waschplatz, Salzlager, Containerstandplätze
Tankstelle
17 Parkplätze

Wasch- und Tankplatz	77 qm
Salzlager	85 qm
Containerstandplätze	81 qm
Lagerfläche für Baustoffe	67 qm
Zwischenlager für Anlieferung	66 qm
18 Parkplätze	225 qm

Zusammenstellung

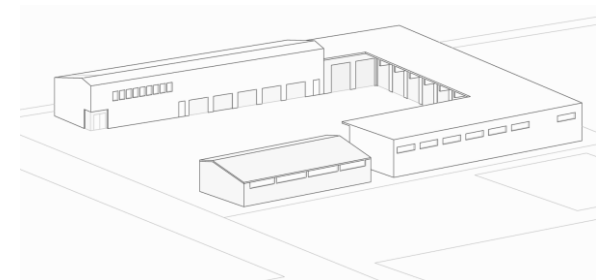
BGF inkl. Bestand	2.281 qm
BGF ohne Bestand	1.990 qm
NRF inkl. Bestand	2.048 qm
NRF ohne Bestand	1.772 qm
BRI ohne Bestand	9.058 m ³



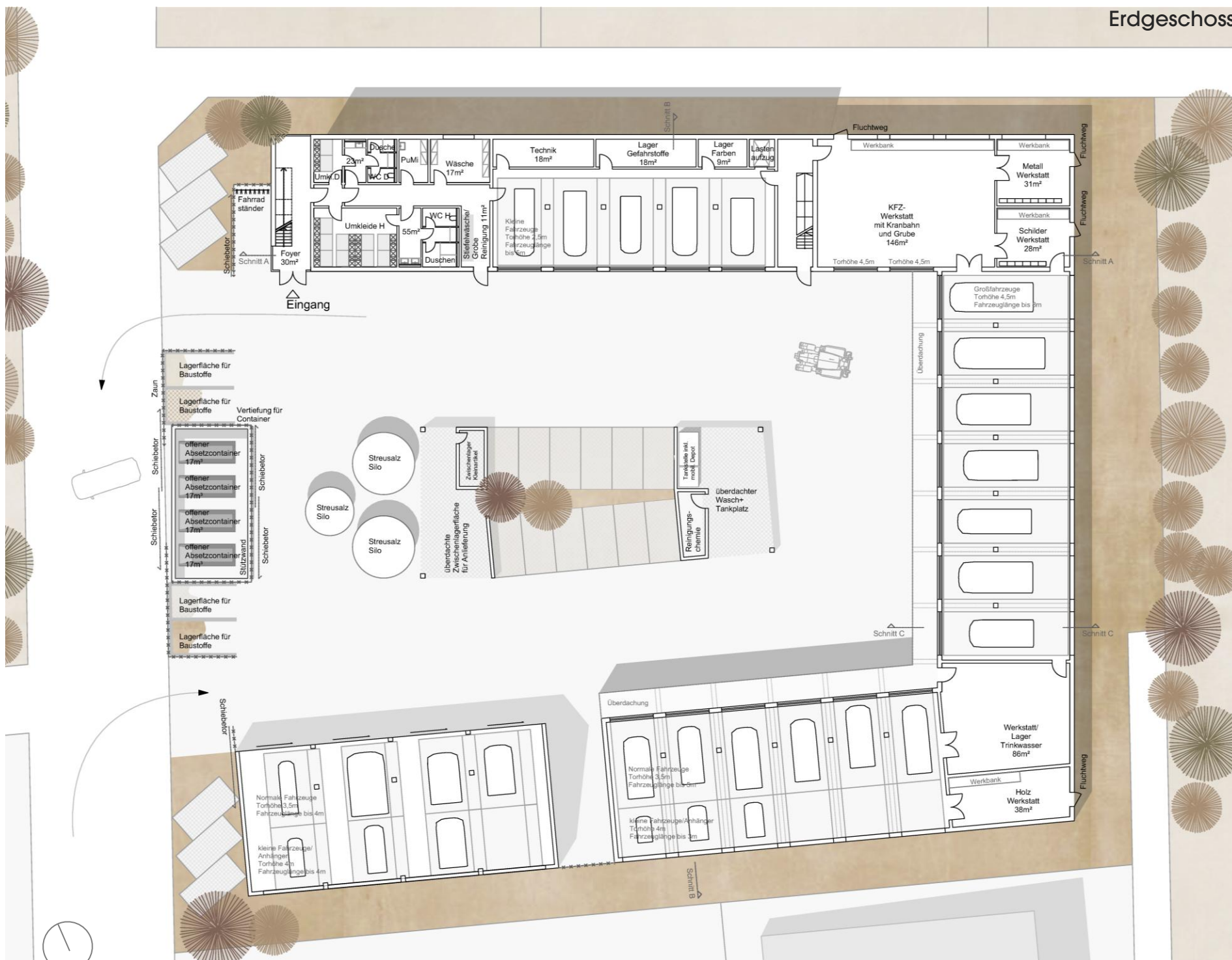
FREIFLÄCHEN



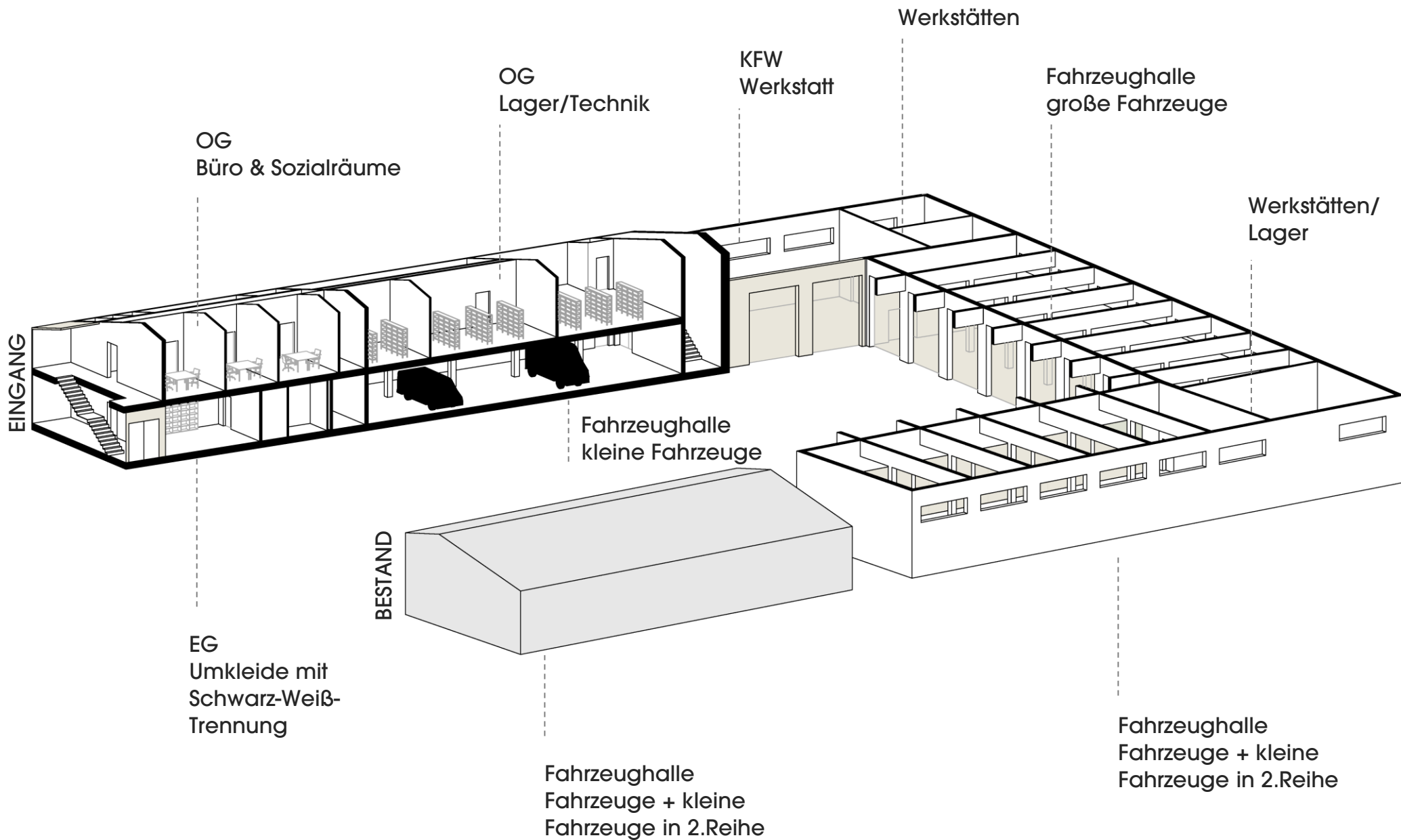
- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben
- 04 Raumprogramm
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte**
- 06 Perspektive/Materialität
- 07 Kosten/Förderung

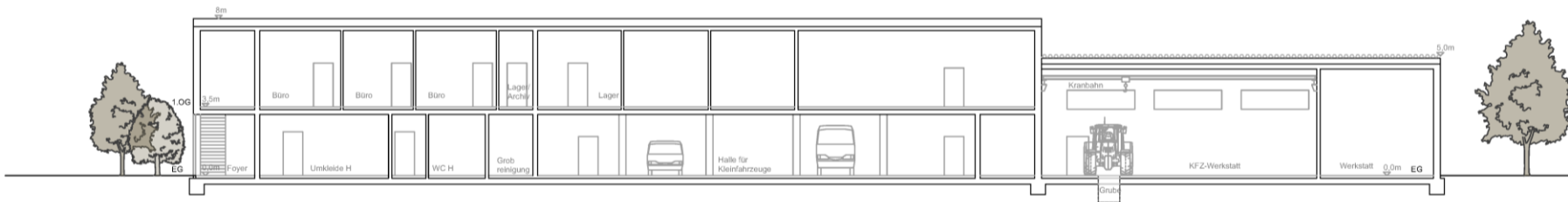




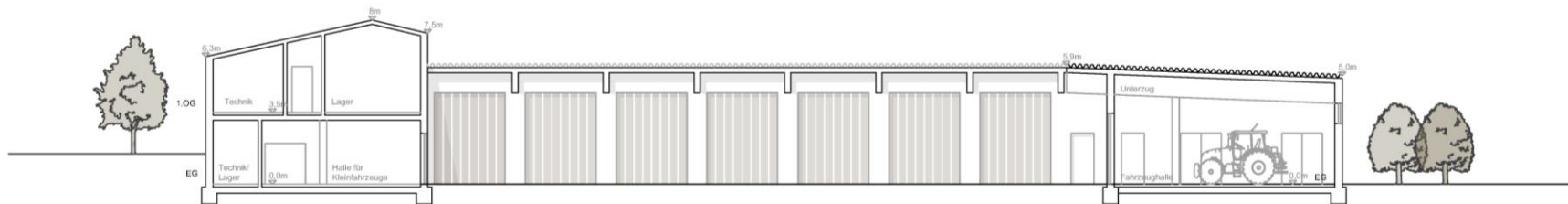




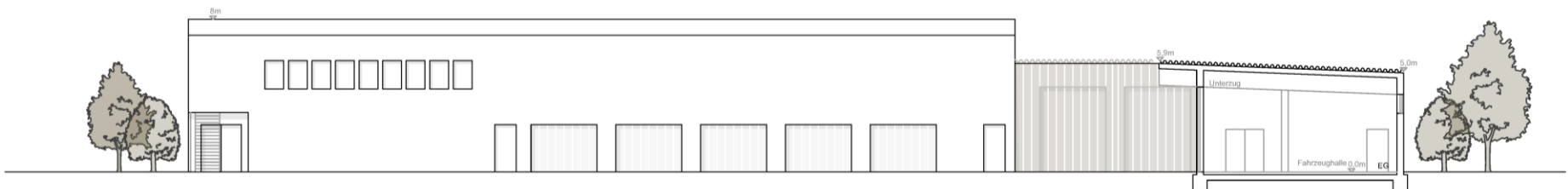




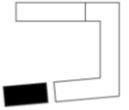
Schnitt A



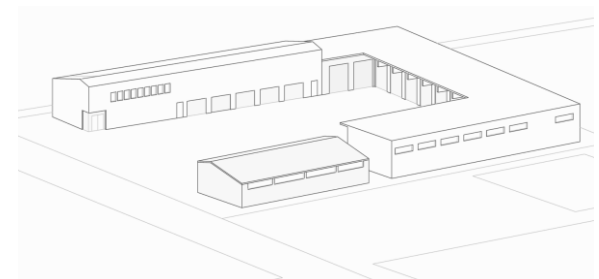
Schnitt B



Schnitt C



- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben
- 04 Raumprogramm
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte
- 06 Perspektive/Materialität**
- 07 Kosten/Förderung



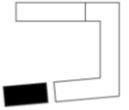




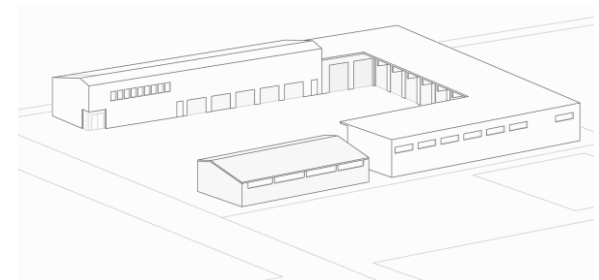
Lärchenholz
Fassade, Dach



Transluzente Polycarbonatplatten
Tore, Werkstatt, Foyer



- 01 Aufgabenstellung
- 02 Allgemeines
- 03 Rechtliche Vorgaben
- 04 Raumprogramm
- 05 Lageplan/Grundrisse/Schnitte
- 06 Perspektive/Materialität
- 07 **Kosten/Förderung**

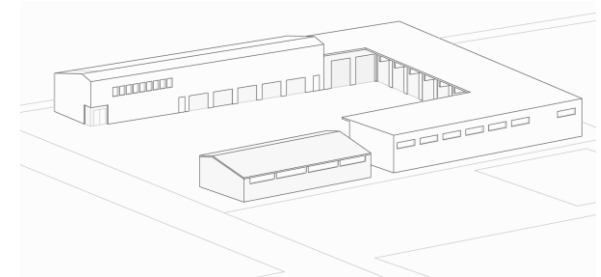


	Menge Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)
KGR 100 (Grundstück)	vorhanden	-	0 €
KGR 200 (Erschließung)	1 pauschal	75.000 €	75.000 €
KGR 300 (Hochbau)			
Sozial- & Verwaltungsgebäude	3.416 m³ BRI	430 €	1.469.000 €
Fahrzeughalle / Werkstatt / Lager / Technik	5.642 m³ BRI	230 €	1.298.000 €
KGR 400 (Technik)			
Sozial- & Verwaltungsgebäude	3.416 m³ BRI	325 €	1.110.000 €
Fahrzeughalle / Werkstatt / Lager / Technik	5.642 m³ BRI	175 €	987.000 €
KGR 500 (Freianlagen)	1 pauschal	500.000 €	500.000 €
KGR 600 (Ausstattung)	Kein Kostenansatz	0 €	0 €
KGR 700 (Nebenkosten)	ca. 28% auf KGR 300-500	-	1.362.000 €

Summe KGR 100-700 (netto, gerundet) 6.801.000 €

19% MwSt. (gerundet) 1.292.000 €

Gesamtsumme KGR 100-700 (brutto, gerundet) 8.093.000 €



Die Kostenindikation basiert auf dem BKI-Kostenstand von 2025.

Je nach Realisierungszeitpunkt sind die jährlichen Baupreissteigerungen gegebenenfalls zu beachten.

Klimafreundlicher Neubau – Kommunen

Zuschuss Nr. 498, 499

- Zuschuss bis zu 10% Ihrer Kosten
- für Wohngebäude, Wohneinheiten und Nichtwohngebäude
- bei Neubau und Erstkauf
- auch für Vorhaben im Niedrigpreissegment



Nichtwohngebäude

Förderstufe	max. förderfähige Kosten je qm Nettogrundfläche	max. förderfähige Kosten je Vorhaben	der Zuschuss
Klimafreundliches Nichtwohngebäude – mit QNG	2.000 Euro	10 Mio. Euro	10%



Quelle vom 11.03.2025: [Klimafreundlicher Neubau – Kommunen \(498, 499\)](#) | KfW

apd architektur+ingenieurbüro
Ulf Pauli und Partner mbB

Büro Rhein-Main
Niddastraße 84
60329 Frankfurt am Main

Büro Mittelhessen
Reichensand 5
35390 Gießen

info@apd-architekten.de
apd-architekten.de
+49 69 6677 988-0

WEHRHEIM

BAUHOF