



**Konzept  
Mittelstraße  
OT Stadt Bitterfeld**

ENTWURF

Geschäftsbereich III – Stadtentwicklung und Bauwesen  
Sachbereich Stadtplanung

Kartengrundlage: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2016/A18-205-2010-7

**Lage:**

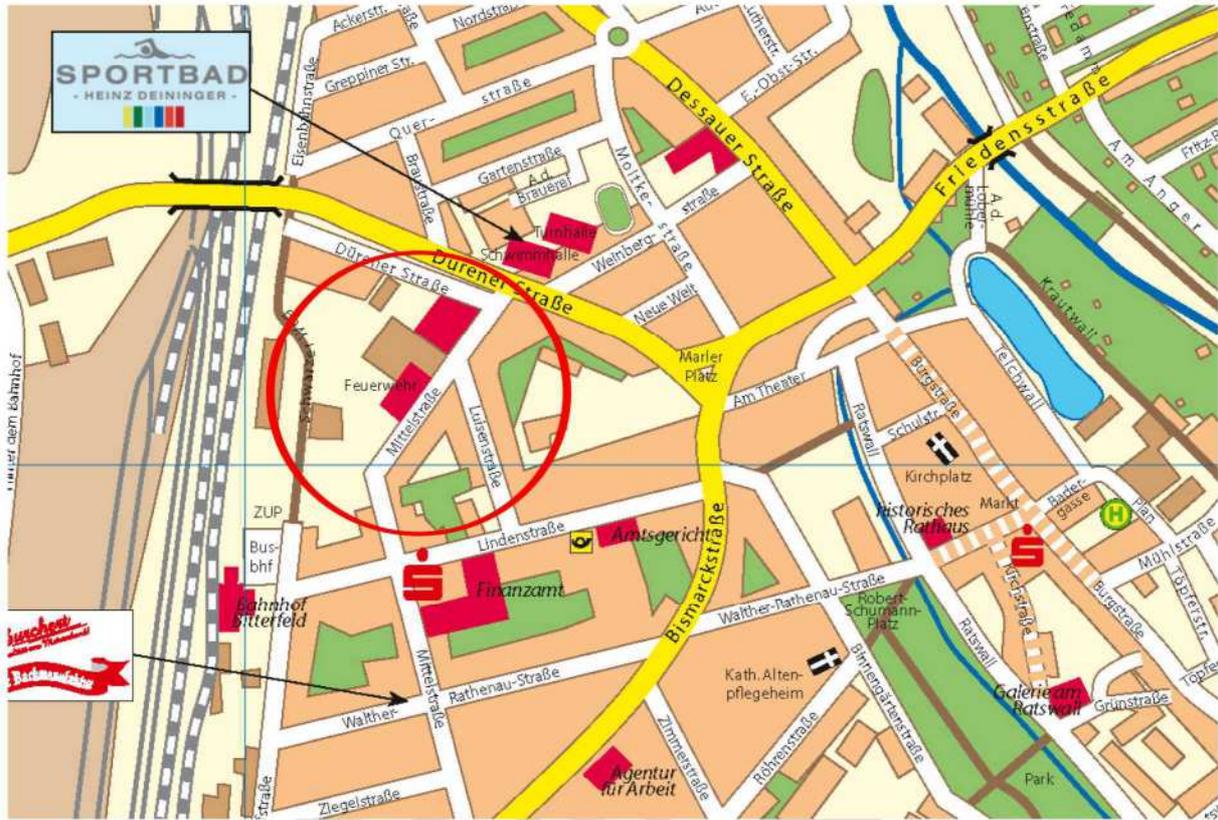


Abb. 1  
Stadtplan

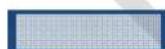


Abb. 2  
Luftbild

## Ausgangssituation:



Abb. 3  
Bestand Mittelstraße

-  Ehemalige Commenisusschule
-  Feuerwehr
-  Deutsches Rotes Kreuz (DRK)
-  Brachfläche, ehemalige Gießerei

### **Bedarf:**

Das Gebiet nördlich der Mittelstraße soll neu geordnet werden, um die Anforderungen an einen modernen, effektiven Standort für soziale Zwecke, Brand- und Katastrophenschutz sowie gesellschaftliche Bedürfnisse zu erfüllen.

Dazu soll das gesamte Gebiet durch Ordnungsmaßnahmen und Reaktivierungen von Brachen wieder der Infrastruktur der Stadt zur Verfügung stehen. Bestandteil dieser Maßnahmen sind die nachhaltige Umstrukturierung und technologische Erneuerung des Feuerwehrstandortes und des Deutschen Roten Kreuzes (DRK). Außerdem ist die Entwicklung eines Park+Ride-Parkplatzes zur Entlastung der Parkplätze am Bahnhof sowie des innerstädtischen Verkehrs und die Anpassung für die Etablierung neuer Mobilitätsformen, wie E-Bikes und Elektroautos vorgesehen.

### **Ziel:**

Die Neuordnung des Plangebietes wird unter Beachtung der Schwerpunkte Klimaschutz, Baukultur, Regionalisierung, zivilgesellschaftliche Verantwortung und soziale Dienste durchgeführt, um eine Nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten.

Aus der Risiko und Brandschutzanalyse (2. Entwurf) geht hervor, dass der Feuerwehrstandort eine Aufwertung sowohl in der Quantität als auch in der Qualität benötigt (Feuerwehreneubau ca. 1.350m<sup>2</sup>). Daran gebunden sind eine bessere gesellschaftliche Integration sowie eine bessere Ausbildung von Feuerwehrpersonal und Nachwuchs. Nach der Modernisierung wird eine bessere Einsatzfähigkeit und Ausrückzeit für Feuerwehr und DRK erwartet.

Das DRK hat durch die Aufwertung eine bessere Erreichbarkeit der Kleiderkammer, Altkleidercontainern und weiteren Diensten.

Die Bereitstellung eines P+R-Parkplatzes wird sich direkt auf die Nutzung des ÖPNV und die Verringerung des innerstädtischen Verkehrs auswirken. Die städtische Brache der ehem. Gießerei wird reaktiviert und das Gebiet für jedermann wieder attraktiver. Die Maßnahme soll bis zum Jahr 2021 abgeschlossen sein.



Abb. 4  
Collage Feuerwehreneubau Variante 1

**Neuordnung:**  
Variante 1:



Abb. 5  
Neuordnung, markierte Flächen Variante 1

-  Deutsche Rotes Kreuz (ca. 4.400 m<sup>2</sup>)
-  Feuerwehr (ca. 5.300 m<sup>2</sup>, Gebäude Gesamtfläche über 2 Etagen ca. 1.350 m<sup>2</sup>)
-  P+R-Parkplatz (ca. 3.700 m<sup>2</sup>, ca. 150 Stellplätze)

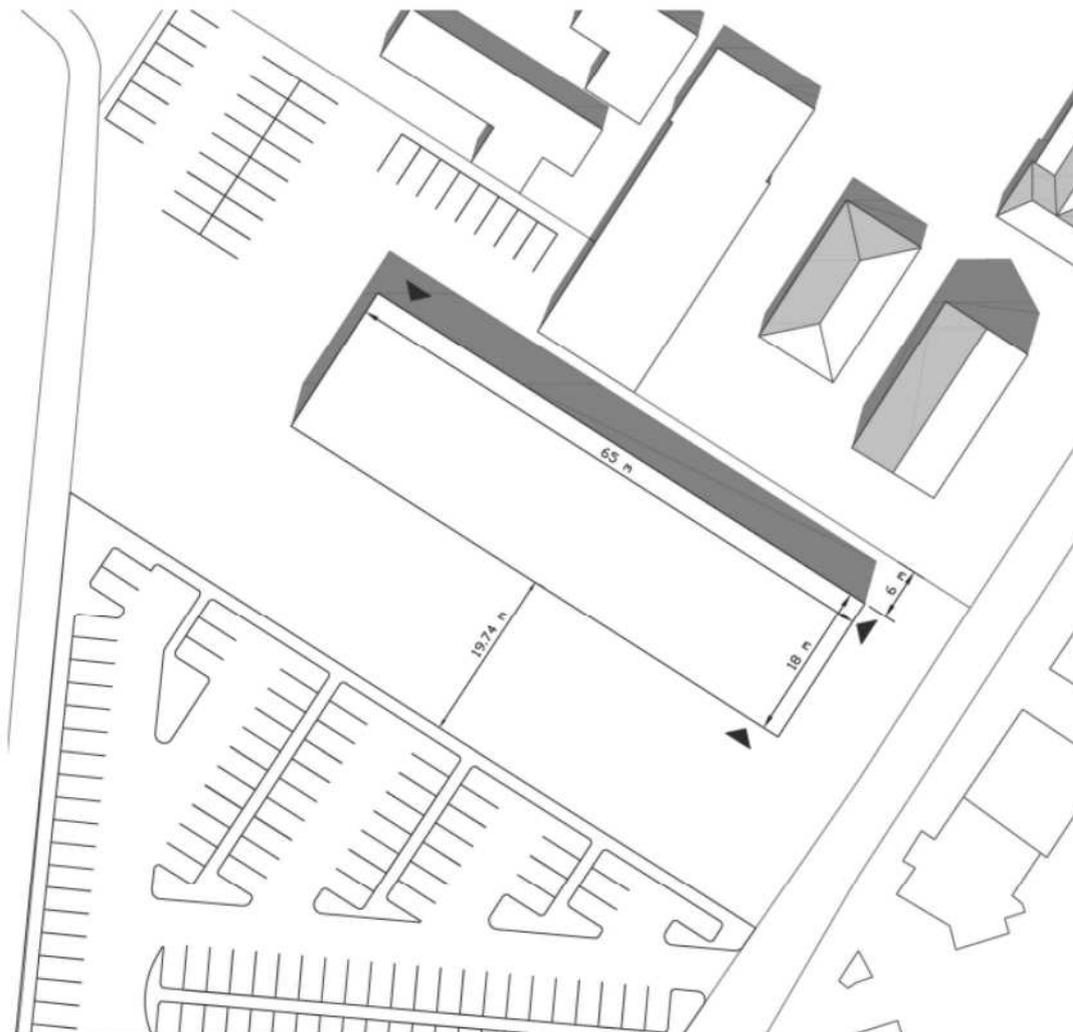


Abb. 6  
Neuordnung Variante 1



Abb. 7  
Vogelperspektive Variante 1

Detail Variante 1:



Vorzüge Variante 1:

- platzsparende Anordnung
- kleiner Vorplatz für Feuerwehr
- Erschließungsverkehr für Kameraden hinter dem Gebäude

Variante 2:

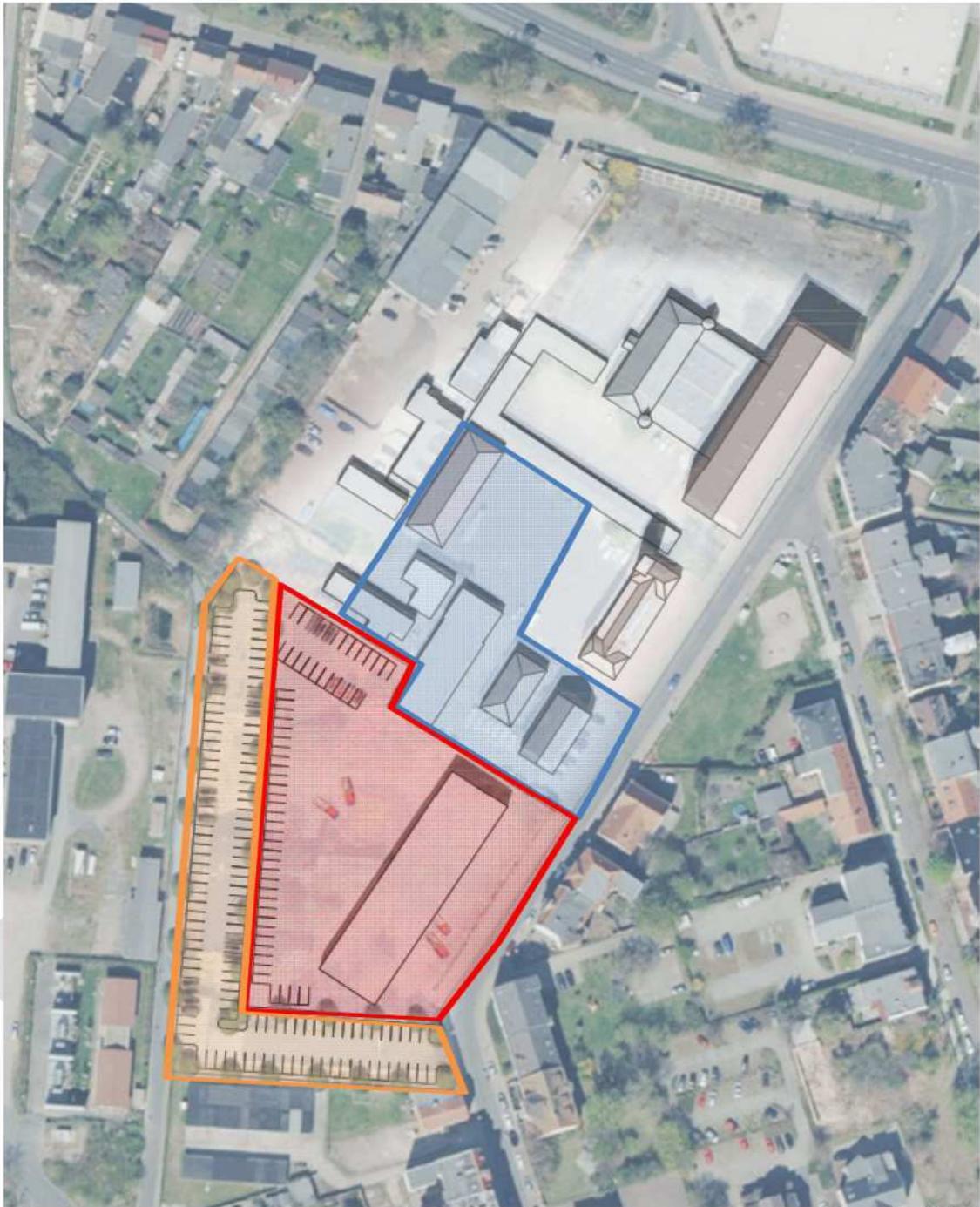


Abb. 8  
Neuordnung markierte Flächen Variante 2

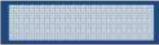
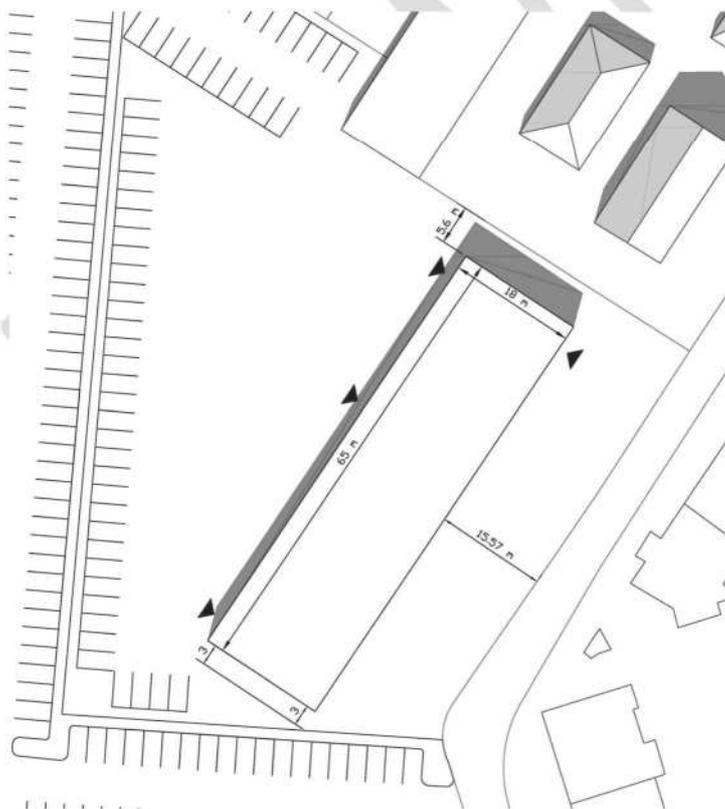
-  Deutsche Rotes Kreuz (ca. 4.400 m<sup>2</sup>)
-  Feuerwehr (ca. 6.000 m<sup>2</sup>, Gebäude Gesamtfläche über 2 Etagen ca. 1.350 m<sup>2</sup>)
-  P+R-Parkplatz (ca. 3.700 m<sup>2</sup>, ca. 130 Stellplätze)



Abb. 9  
Neuordnung Variante 2



Abb. 10  
Collage Feuerwehrneubau Variante 2



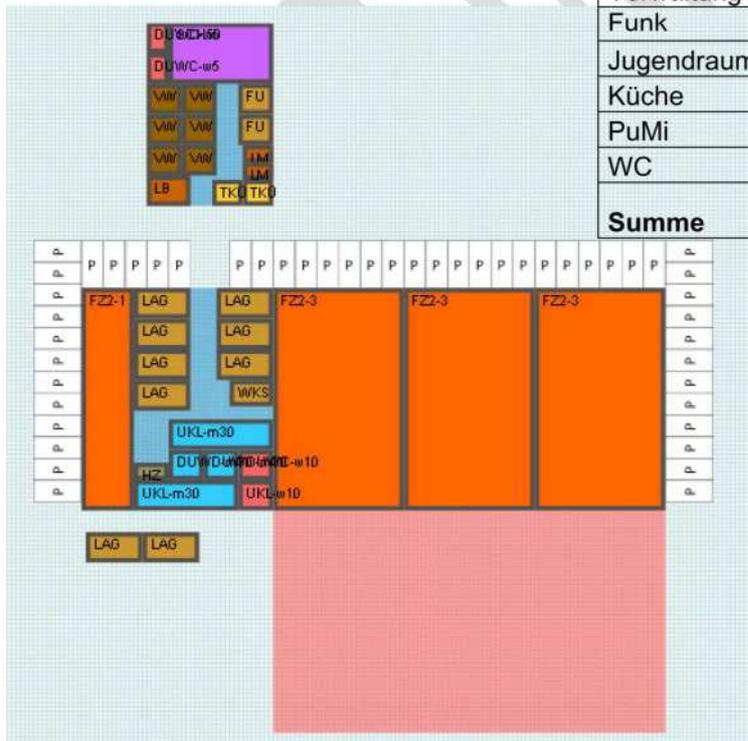
**Vorzüge Variante 2:**

- Baukörper schirmt vor Bahnlärm ab
- Großzügiger Platz für Feuerwehr im hinteren Bereich
- direkte Zufahrt über die gesamte Gebäudebreite zur Mittelstraße

Kennzahlen und Flächenbedarf Feuerwehreubau:  
(SB Hoch- und Tiefbau)

**Raumprogramm:**  
(SB Hoch- und Tiefbau)

<b>Erdgeschoss</b>	Breite	Höhe	
Halle	44 m	15 m	660 m <sup>2</sup>
Waschhalle			80 m <sup>2</sup>
Flur			60 m <sup>2</sup>
Umkleide Männer	44 Personen		60 m <sup>2</sup>
WC / DU			20 m <sup>2</sup>
Umkleide Frauen	5 Personen		20 m <sup>2</sup>
WC / DU			10 m <sup>2</sup>
Lager			150 m <sup>2</sup>
HAR			6 m <sup>2</sup>
Kleiderkammer			20 m <sup>2</sup>
Treibstofflager			10 m <sup>2</sup>
Werkstatt			15 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>			
Flur			60 m <sup>2</sup>
Schulungsraum			60 m <sup>2</sup>
Lehrmittel			10 m <sup>2</sup>
Verwaltung			30 m <sup>2</sup>
Funk			20 m <sup>2</sup>
Jugendraum			30 m <sup>2</sup>
Küche			15 m <sup>2</sup>
PuMi			4 m <sup>2</sup>
WC			10 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>1350 m<sup>2</sup></b>



Beispielhafte Anordnung zum Raumprogramm mit Aufstellfläche vor den Garagen

## Kostenschätzung:

(SB Hoch- und Tiefbau)

19.09.2017, überarb. 22.11.2017

Kostenschätzung nach DIN 276, Feuerwehrbauten  
 BGF (Brutto-Grundfläche) Entwurf Neubau Feuerwehrgebäude = 1.350 m<sup>2</sup>  
 Veranlagung: Feuerwehrzentrum, = 1.850 €/m<sup>2</sup> BGF

Platzbedarf	Höhe	Fläche	umbauter Raum
9 Stellflächen	5	660 m <sup>2</sup>	2.925 m <sup>3</sup>
Gebäude	3,5	690 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>3</sup>
	Summe	<u>1.350 m<sup>2</sup></u>	

### Neubau am Standort Großstück (Beantragung über Förderrichtlinie Brandschutz)

<b>KG 100</b>	= Flurstück 169	5.330 m <sup>2</sup>	*	=	23.500 €
<b>KG 200</b>	= separate Ausweisung, nicht über Förderrichtlinie Brandschutz förderfähig				
<b>KG 300 + 400 =</b>	<b>BGF * 1.850 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>= 1.350,00</b>	<b>*</b>	<b>1.850,00 €</b>	<b>= 2.497.500 €</b>
<b>KG 500 = KG 300+400 * 12 %</b>	<b>= 2.497.500,00 €</b>	<b>*</b>	<b>12,0 %</b>	<b>=</b>	<b>299.700 €</b>
<b>KG 600 = KG 300+400 * 1,0 %</b>	<b>= 2.497.500,00 €</b>	<b>*</b>	<b>1,00 %</b>	<b>=</b>	<b>24.975 €</b>
<b>KG 700 = KG 300+400 * 20,0 %</b>	<b>= 2.497.500,00 €</b>	<b>*</b>	<b>20,0 %</b>	<b>=</b>	<b>499.500 €</b>
<b>Aufschlag f. zu erwartende Preisentwicklung (o. KG100)</b>	<b>10,0 %</b>				<b>332.168 €</b>
<b>Summe KG 100 - 700 =</b>				<b>Netto</b>	<b>3.677.343 €</b>
				<b>19 %</b>	<b>588.375 €</b>
				<b>Brutto</b>	<b>4.265.717 €</b>

### KG 200 Herrichten des Grundstücks (Beantragung über Städtebauförderung)

	€		
Abriss Grundstück 169 (Altlastenverdachtsfläche)	15	16.000 m <sup>3</sup>	240.000,00 €
Gelände abräumen	1,5	3.000 m <sup>2</sup>	4.500,00 €
Befestigungen Abbrechen	5	3.000 m <sup>2</sup>	15.000,00 €
Umwelttechnische Deklarationsanalytik / Baugrunduntersuchung			20.000,00 €
Planungsleistung			25.000,00 €
Zaun	45	260 m	11.700,00 €
Nachbarwand	125	120 m <sup>2</sup>	15.000,00 €
		Summe Netto	331.200,00 €
		MWSt 19%	62.928,00 €
		Summe Brutto	<u>394.128,00 €</u>

KG 100 = Grundstück  
 KG 200 = Herrichten und Erschließen  
 KG 300 = Bauwerk - Baukonstruktion  
 KG 400 = Bauwerk - Technische Anlagen  
 KG 500 = Außenanlagen  
 KG 600 = Ausstattung und Kunstwerke  
 KG 700 = Baunebenkosten

<b>Park&amp;Ride-Platz Mittelstraße in Bitterfeld-Wolfen OT Stadt Bitterfeld</b>				27.10.2017	
(SB Hoch- und Tiefbau)					
Fahrbahn:	Länge	270	Gehweg:	Länge	270
	Breite i.m.	6,00		Breite	0
	Fläche	1620		Fläche	0
Stellplätze	Länge	4,3	Grünfläche	Länge	330
	Breite	2,2		Breite	2
	Fläche	1419		Fläche	660
	Anzahl	150			
Asphaltbefestigung mit zweireihiger Bordrinne beidseitig PKW - Stellplätze Betonsteinökopflaster RW-Kanal					
<b>1. Baukosten</b>					
	Aufbruch und Erdarbeiten			92.475 €	
	Tragschichten und Decke			149.880 €	
	Pflaster, Borde Rinnen			107.784 €	
	Straßenentwässerung			16.470 €	
	RW-Kanal			41.500 €	
	Straßenbeleuchtung			16.200 €	
	Begrünung und Ausstattung			27.540 €	
	Summe			451.849 €	
	MwSt	19%		85.851 €	
	<b>Baukosten Brutto</b>			<b>537.700 €</b>	
<b>2. Baunebenkosten</b>					
	Ingenieurleistungen, Sigeko				
	Vermessungsleistungen, Baugrund, Kontrollprüfungen				
	Summe			90.370 €	
	MwSt	19%		17.170 €	
	<b>Baunebenkosten Brutto</b>			<b>107.540 €</b>	
<b>3. Grunderwerbskosten</b>					
fallen nach derzeitigen Kenntnisstand nicht an					
<b>4. Kostenzusammenstellung</b>					
	Baukosten			451.849 €	
	Baunebenkosten			90.370 €	
	Grunderwerbskosten			0 €	
	Kosten gesamt			542.219 €	
	MwSt	19%		103.022 €	
	<b>Kosten gesamt brutto</b>			<b>645.240 €</b>	
Kosten pro m2 gesamt Brutto	645.240	:	3039	<b>212,32 €</b>	

Detailaufstellung					
	Menge		EP (in €)		Summe (in €)
Grünfläche	660	x	19		12540
Bäume	30	x	500		15000
					<b>27.540,00</b>
Aufbruch/Erdarbeiten					
	3699	x	25		<b>92.475,00</b>
Tragschichten /Decke					
FS	3039	x	9		27351
Schotter	3039	x	11		33429
Asphalt	1620	x	55		89100
					<b>149.880,00</b>
Pflaster/ Borde / Rinnen					
Pflaster	1419	x	36		51084
Borde	990	x	30		29700
Rinne	540	x	50		27000
					<b>107.784,00</b>
Straßenentwässerung					
Abläufe	18	x	275		4950
Leitung	144	x	80		11520
					<b>16.470,00</b>
Regenwasserkanal					
Leitung	245	x	150		36750
Schächte	5	x	950		4750
					<b>41.500,00</b>
Beleuchtung					
	12	x	1350		<b>16.200,00</b>