



Puchheimer Straße 10  
82194 Gröbenzell  
D e u t s c h l a n d

Telefon +49 8142 598105 - 0  
Telefax +49 8142 598105-55

info@architekt-winzinger.de  
www.architekt-winzinger.de

**Bauvorhaben**  
**Abriss Bestandsgebäude, Neubau Sozialgebäude mit Neugestaltung**  
**des großen Wertstoffhof Eichenau**  
**Dokumentation Leistungsphasen 1 bis 2**

tl

11.05.2026

## Leistungsbild Gebäude und Innenräume

### LPH 1 Grundlagenermittlung

**a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers**

Die Aufgabe besteht in der Neuplanung des gesamten Wertstoffhofes mit Abriss des Bestandsgebäudes und Neuschaffung eines Sozialgebäudes, einer überdachten Sammelstelle für Wertstoffe und Gestaltung der neu entstehenden Freiflächen einschl. Neuordnung der Containerstellplätze.

**b) Ortsbesichtigung**

Die Örtlichkeiten wurden mehrmals besichtigt, die für den Vorentwurf erforderlichen Maße genommen und die für die Planung erforderlichen Parameter (z.B. Bestandsgebäude, Außenbeleuchtung, Baumbestand und bestehende Hausanschlüsse) aufgenommen.

**c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf**

Gebäude-, Freianlagen und Haustechnikplanung erfolgt durch die Architekturbüro Winzinger GmbH. Ein Fällantrag von Bäumen muss nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gestellt werden. Des Weiteren ist ein Tragwerksplaner und ein Vermessungsbüro für ein Aufmaß der Bestandshöhen und für das spätere Einmessen des Schnurgerüsts zu beauftragen. Eine Schadstoffuntersuchung des abzubrechenden Gebäudes hat bereits stattgefunden. Der Bericht liegt aber noch nicht vor.

**d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter**

Siehe dazu Punkt c.

**e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse**

Die Ergebnisse sind in den Punkten a bis c aufgeführt.

## LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

### a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten

Die Erkenntnisse der Grundlagenermittlung wurden in die Vorentwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind keine weiteren Planungsbeteiligten wie Fachplaner beteiligt.

### b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte

Anhand von 3 Vorentwurfsvarianten wurde eine Wunschvariante erarbeitet.

Auch aus Schallschutzgründen wird das Sozialgebäude mit den überdachten Sammelstellen an der Grenze zum Friedhof positioniert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die beiden großen Eichen am Nordeck des Grundstücks nicht beeinträchtigt werden. In diesem Bereich wird die Sammelstelle der Kunststoffsäcke vorgesehen.

Die bestehende Außenbeleuchtung soll aufgerüstet und mit LED-Leuchten versehen werden. Zusätzliche Leuchten werden bei den Containern in der Mitte des Grundstücks ergänzt.

Die Beheizung des Sozialgebäudes erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Eine PV-Anlage wird auf dem Dach des Sozialgebäudes vorgesehen.

Mit Bäumen versehene Grüninseln sorgen für zusätzliche Verschattung.

Bei den großen Containern werden Justierschienen geplant.

Wegen des angrenzenden Gewässerschutzgebietes soll die vorhandene genehmigte Regenentwässerung möglichst nicht verändert werden. Die neuen Dachflächen werden daher in die vorhandenen Sickermulden entwässert. Da sich von der Gesamtmenge des in die Entwässerungsmulden geleiteten Regenwassers nichts verändert, wird davon ausgegangen, dass dazu keine Umbauten erforderlich werden.

Im eingeschossigen Sozialgebäude werden Büro, Aufenthaltsraum mit Teeküche, WCs für Personal, barrierefreies WC für Besucher, Umkleiden, Duschen und ein Technikraum untergebracht.

### c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts

Verschiedene Varianten wurden gezeichnet und vorgestellt. Daraufhin wurde sich für eine weitere Variante entschieden, die weiterentwickelt wurde.

Der Vorentwurfsplan wurde auf dieser Grundlage erstellt.

### d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)

Folgende Themen wurden behandelt:

- Im Bebauungsplan ist das Flurgrundstück als Grünfläche des Friedhofs dargestellt. Im Flächennutzungsplan dagegen sind die Grundstücke als Bauflächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Dies wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan mit übernommen.  
Am 04.02.2004 wurde die Genehmigung für die Umnutzung des Bauhofes in einen Wertstoffhof erteilt. Da auch bei der Neuplanung keine Änderung dieser genehmigten Nutzung vorgesehen ist, sollte einer Genehmigungsfähigkeit nichts im Wege stehen.
- Aufgrund der Position des neuen Gebäudes müssen voraussichtlich neue Hausanschlüsse hergestellt werden.
- Das Gebäude soll mit einem hohen Dämmstandard geplant werden, um die Heizkosten möglichst gering zu halten. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer Luft-Wärmepumpe.
- Die neuen Gebäude werden in Holzbauweise geplant.

- e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen**  
Die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung wurde übergeben.
- f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit**  
Abstimmungen bezüglich der Genehmigungsfähigkeit werden momentan nicht für notwendig erachtet, da alle baurechtlichen Vorgaben erfüllt werden.
- g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen**  
Eine Kostenschätzung wurde erstellt und übergeben. Die veranschlagten Kosten bewegen sich im vom Bauherrn vorgegebenen Rahmen.
- h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs**  
Aufgrund der noch vorhandenen Unwägbarkeiten, kann noch kein verlässlicher Terminplan erstellt werden. Folgender grober Terminablauf wird momentan angestrebt:  
Entwurfsplanung bis Ende Juli  
Genehmigungsplanung bis Ende August  
Ausführungsplanung bis Ende November  
Ausschreibung und Vergabe bis Ende Januar  
Ausführung von März bis Dezember 2027
- i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse**  
Die Ergebnisse sind in den Punkten a bis h aufgeführt.

Anlagen:

WHE\_F1\_ABW\_P\_26-05-11\_V0.01-00\_Vorentwurf.pdf

WHE\_B4\_0.01\_ABW\_26-05-11\_Kostenschätzung.pdf