



LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU  
ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN  
HERMSDORF

## **A U F G A B E N S T E L L U N G**

---



## INHALTSVERZEICHNIS

1. VERTRAULICHKEIT	3
2. AUFTRAGSGEGENSTAND	3
3. ALLGEMEINES ZUR BAUAUFGABE	3
4. STANDORT, GRUNDSTÜCK	3
5. BAUKONSTRUKTIONEN UND TRAGWERKE	4
6. ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU	4
7. BRANDSCHUTZ	4
8. SCHALLSCHUTZ	4
9. BAUÖKOLOGIE, RÜCKBAUBARKEIT, NACHHALTIGKEIT	5
10. ENERGIEKONZEPT, ENERGIEEFFIZIENZ	5
11. HAUSTECHNIK	5
12. AUSSENANLAGEN	5
13. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
14. MEILENSTEINE PROJEKTABLAUF	6
15. FUNKTIONSANFORDERUNGEN	6
16. LAGEPLÄNE	12



# LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN HERMSDORF

---

## 1. VERTRAULICHKEIT

---

Die übergebenen Objektunterlagen (Beschreibungen, Zeichnungen, Fotos, ect.) sind vertraulich zu behandeln. Sie dienen ausschließlich der Bearbeitung im Rahmen dieses Vergabeverfahrens. Eine entsprechende Verpflichtung (beigefügtes Formular) ist unterzeichnet beizufügen.

## 2. AUFTRAGSGEGENSTAND

---

Auftragsgegenstand sind Leistungen der Objektplanung nach § 34 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9.

Grundlage bilden der „Maßnahmenkatalog Straßenbetriebsdienst – Richtlinie für die Anlage von Meistereien (RAM) Entwurf von 2024“ nach bundeseinheitlichem Standard und der vorliegende Raumbedarfsplan.

Es ist vorgesehen, mit dem ausgewählten Bieter einen Vertrag über die ausgeschriebenen Planungsleistungen abzuschließen. Die Vertragsgestaltung erfolgt auf Grundlage des als Anlage beigefügten Vertrags.

Die Beauftragung der Leistungsphasen nach HOAI 2021 erfolgt stufenweise.

Darüber hinaus sollen folgende besondere Leistungen beauftragt werden:

- Energetisches Konzept / Energieausweis / EnEV-Nachweis
- Brandschutzkonzept
- Baulicher Schallschutz

Folgende Leistungen werden vom AG gesondert beauftragt, unter Mitwirkung des Objektplaners erarbeitet und diesem dann zur Verfügung gestellt:

- Vermessung
- Baugrundgutachten
- Abfalltechnische Untersuchungen
- Lärmemissionsprognose

## 3. ALLGEMEINES ZUR BAUAUFGABE

---

Der Landkreis Zwickau hat entschieden die Straßenmeisterei Hermsdorf entsprechend der RAM im Entwurf von 2024 zu ertüchtigen.

Der zu ertüchtigende aktuelle Standort der Straßenmeisterei Hermsdorf befindet sich auf den Flurstücken 135/2, 108/4 und 108/8 der Gemarkung Bernsdorf.

## 4. STANDORT, GRUNDSTÜCK

---

Der Standort befindet sich in der Gemeinde Berndorfs im Landkreis Zwickau, im Ortsteil Hermsdorf.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung zur Bundesautobahn A4. Die Bundesstraße B180 führt direkt durch den Ortsteil Hermsdorf. Das Baugrundstück wird durch die Staatsstraße S252 (Obere Hauptstraße) erschlossen, welche in unmittelbarer Nähe auf die Bundesstraße B180 aufbindet.



# LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN HERMSDORF

---

Das Baugrundstück besteht aus den Flurstücken 108/8, 108/4 und 135/2 der Gemarkung Hermsdorf. Die Gesamtfläche beträgt 12.789 m<sup>2</sup>.

Es gibt keine Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Zulässigkeit des Vorhabens kann im Rahmen des Gesamtvorhabens nach § 35 (2) BauGB als zulässiges Vorhaben beurteilt werden.

Die auf dem Grundstück befindliche Salzlagerhalle mit Solemixstation bleibt erhalten und wird vom AG selbst saniert. Das vorhandene Betriebsgebäude bleibt bis zur Inbetriebnahme des Neubaus erhalten, danach erfolgt eine Stilllegung des Gebäudes.

## 5. BAUKONSTRUKTIONEN UND TRAGWERKE

---

Die Planung der Gebäude und der Außenanlagen soll nachfolgende Aspekte berücksichtigen:

- Wirtschaftliche Konstruktionen der Tragwerke hinsichtlich Materialwahl, Dimensionierungen und Spannweiten
- Dauerhaftigkeit, Wartungsarmut und Reinigungsfreundlichkeit von Materialien und Oberflächen
- Robustheit der Konstruktionen
- Wirtschaftlichkeit der Herstellung der Bauwerke, durch hohen Grad der Vorfertigung, Modularisierung, Nutzung von Standardmaßen
- Sicherstellung von Austauschbarkeit und Reparaturfreundlichkeit aller Bauteile

## 6. ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU

---

Nachfolgende Aspekte sollen berücksichtigt werden:

- Kompaktheit der Baukörper (A/V-Verhältnis)
- Ästhetisches Erscheinungsbild der Gesamtanlage nach außen als kompakte städtebauliche Anlage
- Klare, einfache Formensprache
- Berücksichtigung von Multifunktionalität und Erweiterbarkeit, entsprechende Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche
- Dauerhaftigkeit, Wartungsarmut und Reinigungsfreundlichkeit von Materialien und Oberflächen
- Robustheit der verwendeten Konstruktionen und Materialien, entsprechend den funktionellen Abläufen, dem Fahrzeugbetrieb und den Lagergütern
- Motivierendes, helles Arbeitsumfeld für die Mitarbeiter.

## 7. BRANDSCHUTZ

---

Das Brandschutzkonzept ist vom Objektplaner zu erarbeiten.



## 8. BAUTECHNISCHER SCHALLSCHUTZ

---

Der bautechnische Schallschutznachweis ist vom Objektplaner zu erarbeiten. Im Planungsverlauf sind die Auswirkungen von Schallemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose zu prüfen. Die Anordnung der Baukörper, deren Konstruktionen und Ausformungen sind darauf hin abzustellen.

## 9. BAUÖKOLOGIE, RÜCKBAUBARKEIT, NACHHALTIGKEIT

---

Nachfolgende Aspekte sollen berücksichtigt werden:

- Materialkonzept entwickeln mit Beachtung ökologisch nicht zu empfehlenden, ökologisch akzeptablen und ökologisch guten Baustoffen
- Frühzeitiges Betrachten von Recyclingfähigkeiten von Materialien und Konstruktionen hinsichtlich Wiederverwertung, stofflichem Recycling, thermischer Verwertung, Deponieerfordernis, usw.
- Schadstoffarmut vorbereiten in der Planung und sicherstellen in der Umsetzung
- Betrachtung des Lebenszyklus der Bauteile
- Konzept der Nutzung von Wasser

## 10. ENERGIEKONZEPT, ENERGIEEFFIZIENZ

---

Das energetische Konzept und der EnEV-Nachweis sind vom Objektplaner zu erarbeiten. Folgende Schwerpunkte sind dabei zu beachten:

- Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten durch die Baukörpergestaltung und die Baukonstruktionen
- Untersuchung und Sicherstellung der Nutzung effizienter und nachhaltiger Energieträger
- Ermöglichung eines effizienten Betriebs hinsichtlich Energiebedarf und -kosten
- Effizientes System der Tageslichtnutzung und der natürlichen Belüftung für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile
- Energetische Qualität der Baukonstruktionen sichern während der Ausführung

## 11. HAUSTECHNIK

---

Nachfolgende Aspekte sollen berücksichtigt werden:

- Entwicklung eines Konzeptes zur wirtschaftlichen und umweltschonenden Versorgung, einschließlich Untersuchung zur Auswahl des Energieträgers
- Sicherstellung des wirtschaftlichen Betriebs
- Betrachtung des Lebenszyklus der Installationen
- Robustheit und Dauerhaftigkeit der Materialien
- Sicherstellung von Austauschbarkeit und Reparaturfreundlichkeit aller Bauteile
- Einfache, leicht zugängliche Installationsführungen
- Wartungsarmut und Reinigungsfreundlichkeit



## 12. AUSSENANLAGEN

---

Die Planung der Außenanlagen soll nachfolgende Aspekte berücksichtigen:

- Klare funktionelle Flächenzuordnungen für Betriebshof, Lagerflächen, Transportvorgänge, Stellplätze, usw.
- Gliederung und Unterstützung der Funktionsbereiche durch Grünflächen
- Minimierter Versiegelungsgrad
- Funktionsgerechte Oberflächen der befestigten Bereiche
- Für Fahrwege, KfZ-Stellflächen, Zufahrten zu den Hallen und den Antransport von Materialien sind die Fahrzeuggrößen und deren Wendekreise zu beachten
- Robustheit, Dauerhaftigkeit, Wartungsarmut und Reinigungsfreundlichkeit von Materialien und Oberflächen
- Ästhetisches Erscheinungsbild, klare Formensprache

## 13. WIRTSCHAFTLICHERAHMENBEDINGUNGEN

---

Die Gesamtinvestitionssumme beträgt 5,5 Mio Euro brutto.

## 14. MEILENSTEINE PROJEKTABLAUF

---

Grobterminplan:

- 2025 Vergabeverfahren Planung, Planung
- 2027 Baubeginn
- 2028 Fertigstellung

## 15. FUNKTIONSANFORDERUNGEN

---

Die nachfolgenden Angaben stellen Näherungswerte der wesentlichen Funktionsbausteine dar, keine vollständige Raum- oder Ausstattungsliste. Dabei ist für alle Funktionsbereiche zu berücksichtigen:

- Multifunktionalität, insbesondere der Werkstatt und der Hallenbauten
- Witterungsunabhängigkeit beim Betrieb (Entladen von Anlieferungen).

### ● ÜBERSICHT DER FUNKTIONSBEREICHE

Gebäude	NF m <sup>2</sup>
Priorität 1: Betriebsgebäude	310
Priorität 2: Halle I - KfZ- und Geräte	700
Priorität 3: Halle II - KfZ- und Geräte	280
Streugutlager (Bestand)	
Solemixstation (Bestand)	
Lagerboxen	126



# LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN HERMSDORF

## ● AUSSENBEREICH

Lagerflächen Außenbereich

Parkplätze Außenbereich

Außenwaschplatz

## ● BETRIEBSGEBÄUDE (Priorität 1)

Bereich	Funktion	NF m <sup>2</sup>	Apl.
Verwaltung	Einzelbüro Leiter/in inkl. Besprechungsecke	25	1
	Bauschreiberin	15	1
	Einzelbüro Stellv./in	18	1
	Doppelbüro Beschäftigte	20	2
	Doppelbüro techn. Personal	20	2
	Doppelbüro techn. Personal	20	2
	Aktenraum	15	
	Raum für IT + Haustechnik	10	
	Damen und Herrentoilette + Behinderten-WC/ Unisex		
Straßenbetriebsdienst	Aufenthalts-/Schulungsraum	60	
	Teeküche	10	
	Mehrzweckraum (Sanitätsraum)	20	
	Sanitäreanlagen für männl./weibl. Personal mit Waschräumen, Umkleide- und Schrankräumen		
	Trockenraum für PSA		
	Stiefelwaschanlage		
Haustechnik	Heizungsraum		
	Hausanschlussraum		
	Putzmittelraum (PuMi)		



# LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN HERMSDORF

## ● HALLE I - KFZ- UND GERÄTE (Priorität 2)

Bereich	Anforderung	NF m <sup>2</sup>
Waschhalle	mind. B 7,00 x H 5,00 x T 14,50 m Leichtflüssigkeitsabscheider Wandfliesen bis Deckenhöhe Bodenfliesen rutschfest Anschlüsse für Hochdruckreiniger Anschlüsse für Druckluft LKW-Hubbühne Temperierung gemäß gesetzl. Vorgabe	102
Werkstatt	mind. B 8,25 x H 5,0 x T 14,50 m Temperierung gemäß gesetzl. Vorgabe Handwaschbecken Reparaturgrube mit Wagenheber	120
Nebenräume	zweigeschossig Batterieladeraum Lager Öle, Fette, Gefahrstoffe Magazin Kleinteile Schreibplatz Kompressorraum Lager Halbzeuge, Verschleißteile Spaltanlage	160



LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU  
ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN  
HERMSDORF

---

Abstellfläche LKWs	2 Stände für Großfahrzeuge B5,50xH4,50xT14,50m Keine Zwischenwände Temperierung auf 15 ° C Fußboden mind. 1 % Gefälle Sektionaltore, elektrisch betrieben Fensterbänder für Lüftung Lagermöglichkeiten für Kleinteile und Zusatzmaschinen	80
--------------------	--	----



# LANDRATSAMT ZWICKAU AMT FÜR STRASSENBAU ERTÜCHTIGUNG DER STRASSENMEISTEREI IN HERMSDORF

## ● HALLE II - KFZ- UND GERÄTE (Priorität 3)

Bereich	Anforderung	NF m <sup>2</sup>
Stände für Kleinfahrzeuge	7 Stände mind. B 4,00 x H 4,30 x T 10,00 m Frostfreiheit	280

## ● PERSONAL

	Straßenmeister	1
	Stellv. Straßenmeister (Kolonnenführer)	1
	Bauschreiber	1
	Schlosser	1
	Straßenwärter	35
	Auszubildende	2



### ● GEBÄUDEANORDNUNG

Die Gebäude sind so auf dem Grundstück zu platzieren, dass die Funktionen optimal ineinandergreifen. Für Fahrwege, Kfz-Stellflächen, Zufahrten zu den Hallen und den Antransport von Materialien sind die Fahrzeuggrößen und deren Wendekreise zu beachten.

### ● TECHNISCHE DATEN KRAFTFAHRZEUGE

Fahrzeug	Länge in mm	Breite in mm	Höhe in mm	Wendekreis in mm
Caddy	4.408	1.793	2.682	12.000
MAN	7.360	2.500	3.700	15.500
MAN	7.110	2.550	3.550	15.500
Unimog	5.150	2.200	2.900	14.300
Unimog	5.150	2.440	3.300	14.000
Stramot	5.910	1.993	2.725-3.000	13.400
Multicar	4.705	1.620	2.200	11.000-12.000
Transporter Mannschaft	6.060	2.100	2.350	13.400
Transporter Mannschaft	5.830	2.200	2.430	12.600-14.000
Transporter Mannschaft	5.830	2.200	2.430	12.600-14.000

Die angegebenen Längenmaße sind ohne Anbaugeräte!

Die angegebenen Höhenmaße sind ohne Aufbaugeräte und Doppelblitzleuchten!

Der angegebene Wendekreis ist ohne Anbaugeräte!

Anbaugeräte sind: Schneepflug, Mähgerät, Kehrbesen.

Aufbaugeräte sind: Streuautomat, Mähgeräte, Thermobehälter.

Bei den Mannschaftstransportern erhöht sich das Höhenmaß um ca. 100-200 mm, je nach Aufbau der Doppelblitzleuchte.

Beim Anbau der Vorbaugeräte müssen zum Wendekreis nochmals ca. 2-3 Meter addiert werden.

Von den maßgebenden Fahrzeugen LKW und Unimog müssen die große Kfz-Halle inklusive Waschhalle, die Gerätehalle sowie die Salzlagerhalle angefahren werden können. Daher wird vor den Hallen ein Rangierplatz von etwa 18 -20 Metern benötigt.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Antransport von Salz in der Regel mit Hängerzügen bzw. mit Sattelzügen mit Rollboden erfolgt. Deshalb ist hier ungefähr ein Rangierbedarf von ca. 26 Meter zu beachten.



16. LAGEPLÄNE



Datum: 01.04.2025 Landkreis Zwickau	Ertüchtigung SM Hermsdorf	
Die Darstellung der Fachdaten erfolgt auf der Grundlage von Geobasisdaten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.		Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Fotokopie, Nachdruck, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.