

Kurzexpose

STAEDTLER – Werk Sugenheim



Inhaltsverzeichnis

1.	Lagebeschreibung.....	2
1.1.	Großräumige Lage und Infrastruktur	2
1.2.	Kleinräumige Lage und Infrastruktur	3
2.	Beschreibung Grund und Boden sowie Gebäude	5
2.1.	Grundstück.....	5
2.2.	Gebäude.....	7
2.2.1.	Bau 1, 1a und 1c: 1-geschossiges Produktionshalle	9
2.2.2.	Bau 1b: Produktionshalle mit Logistik / Verladung.....	12
2.2.3.	Bau 2: Dreistöckiges Produktionsgebäude	15
2.2.4.	Bau 3: Dreigeschossiges Produktionsgebäude.....	20
2.2.5.	Bau 4: Dreigeschossiges Produktionsgebäude.....	22
2.2.6.	Bau 6: Hochregallager.....	24
2.2.7.	Außenanlagen Flst. 205 und 207	25
3.	Zusammenfassung.....	27

1. Lagebeschreibung

1.1. Großräumige Lage und Infrastruktur

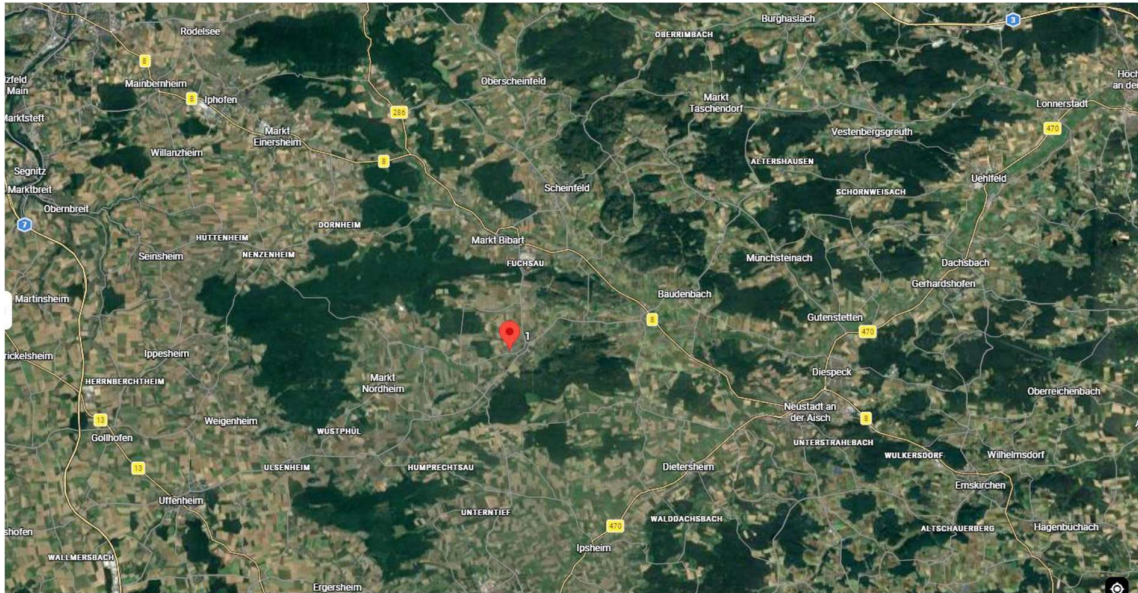
Der Standort Sugenheim befindet sich in Bayern, im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Sugenheim liegt innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Dies bietet eine Anbindung an ein starkes wirtschaftliches Umfeld, liegt aber im ländlichen Raum.

Der Landkreis ist geprägt durch eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Handwerk und Landwirtschaft.

Die Anbindung erfolgt über regionale Landstraßen, die eine Verbindung zu den überregionalen Hauptverkehrsadern herstellen.

Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A7 (Würzburg-Ulm) und die A3 (Nürnberg-Würzburg), die in ca. 20 Minuten erreichbar sind.

Die Region ist über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angebunden. Buslinien verbinden Sugenheim mit den umliegenden Bahnhöfen, wie z.B. Markt Bibart oder Neustadt an der Aisch, die an der Hauptstrecke Nürnberg-Würzburg liegen.



Quelle: google maps

1.2. Kleinräumige Lage und Infrastruktur

Das Werksgelände der STAEDTLER SE befindet sich in der Staedtlerstraße 1 am südwestlichen Rand des Marktes Sugenheim (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim).

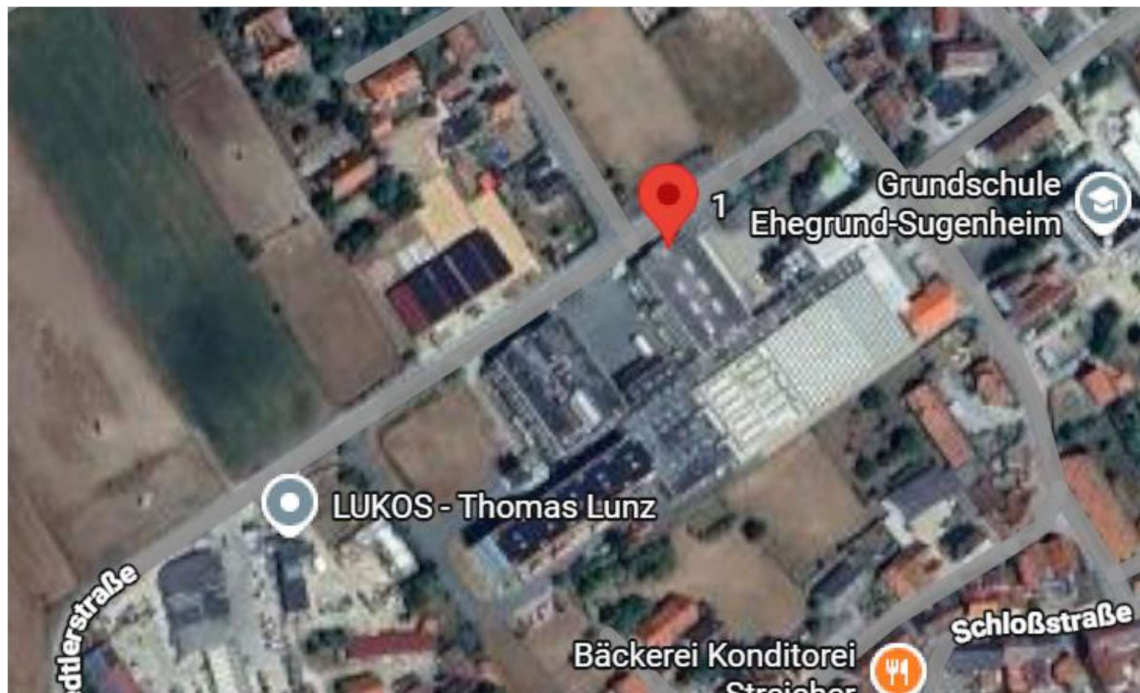
Die überregionale Anbindung erfolgt über die Staatsstraßen St 2256 und St 2253. Diese binden den Standort an die Bundesstraße B8 (ca. 10 km entfernt) an, welche die Verbindung zu den Zentren Nürnberg und Würzburg herstellt.



Quelle: google maps

Die Liegenschaft markiert den Übergang zwischen dem gewerblich geprägten Ortsrand und der angrenzenden Natur-, sowie Wohnlandschaft.

In direkter Nachbarschaft befinden sich soziale Infrastruktureinrichtungen wie die Grundschule Sugenheim, Sport- und Freizeitflächen.



Quelle: google maps

2. Beschreibung Grund und Boden sowie Gebäude

2.1. Grundstück

Die Liegenschaft umfasst die beiden nahezu rechteckig geschnittenen Flurstücke 205 und 207 mit einer Gesamtfläche von 24.842 m² (Flst. 205 13.519 m² und Flst. 207 11.323 m²), welche über die Staedtlerstraße funktional und industriell optimiert erschlossen sind.

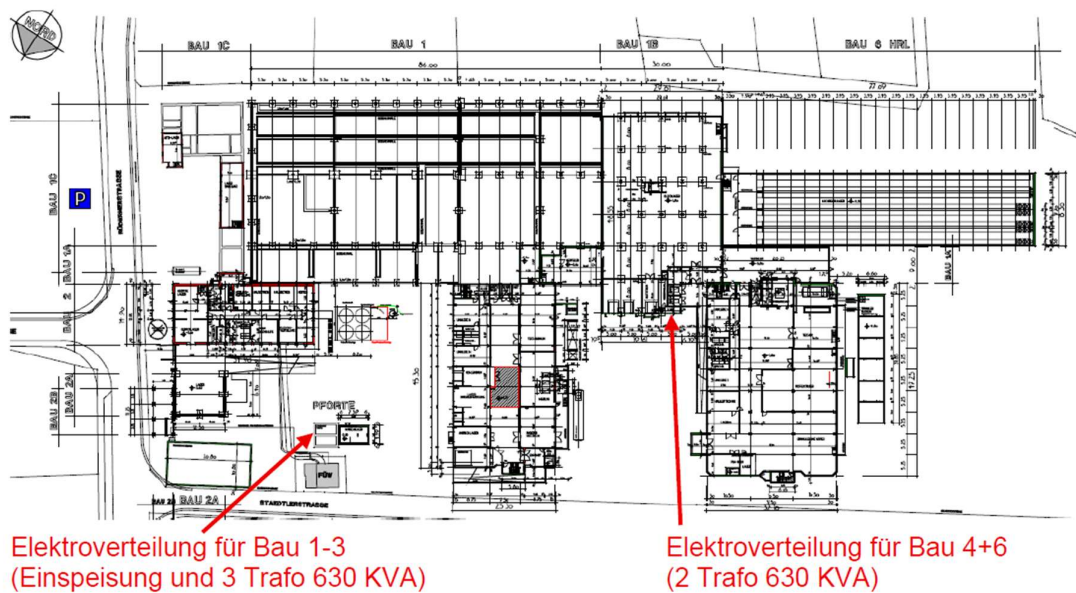
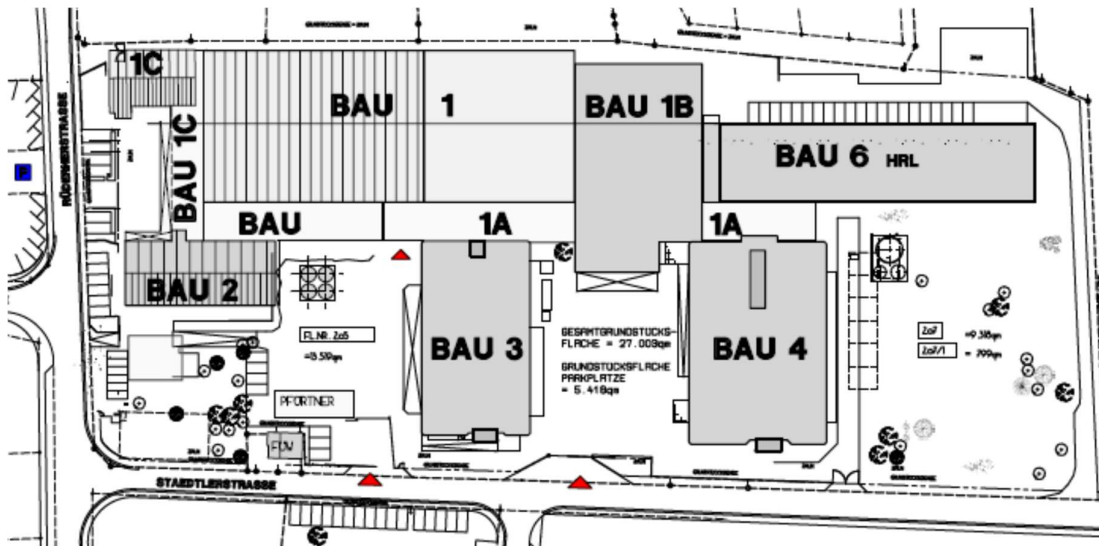
Das Areal weist eine weitgehend ebene Topographie auf und ist mit einem historisch gewachsenen Bestand an Hallen- und Verwaltungsgebäuden bebaut, der seit den 1960er Jahren eine kontinuierliche Erweiterung erfuhr.



Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Nord – Markt Sugenheim‘ aus dem Jahr 1979.



2.2. Gebäude



Bau 1, 1a und 1c: 1-geschossige Produktionshalle, Brutto-Grundfläche (BGF) $4.579,93 \text{ m}^2$

Bau 1b: zweigeschossige Produktionshalle mit Logistik / Verladung, BGF $1.373,30 \text{ m}^2$

Bau 2: dreistöckiges Produktionsgebäude, BGF $533,91 \text{ m}^2$

Bau 3: dreistöckige Produktionshalle, Baujahr 1980, BGF $1.163,20 \text{ m}^2$

Bau 4: dreistöckige Produktionshalle, Baujahr 1990, BGF $1.536,38 \text{ m}^2$

Bau 6: Hochregallager, Baujahr 1990, BGF $1.416,52 \text{ m}^2$

Nutzflächenberechnung (eigene Berechnung)

Gebäude	Nutzfläche
Pforte	46,49
Bau 1	3.214,83
Bau 1A	534,94
Bau 1B	2.565,52
Bau 1C	268,02
Bau 2	1.279,83
Bau 2A	121,80
Bau 2B	54,58
Bau 3	2.990,21
Bau 4	4.518,68
Bau 6	1.354,20
Gesamt	16.949,10 [m ²]

2.2.1. Bau 1, 1a und 1c: 1-geschossiges Produktionshalle





Nutzung	Produktionshalle mit Verbindungsgang
Bauart	eingeschossiges Produktionsgebäude mit Teilunterkellerung im Eingangsbereich
Baujahr	1968
Konstruktionsart	überwiegend Massivbau, Fertigteile aus Beton Ausfachung Hochlochziegel verputzt
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	Hochlochziegel verputzt

Fassade	z.T. verputzt
Dachkonstruktion	Stahlbetonfertigteile; Kies, Abdichtung und Dämmung auf Gasbetonplatten
Dachform:	Sheddächer bzw. Flachdachkonstruktion
Eingangstüren	Aluminium
Innentüren	Stahltüren z.T. mit Glasausschnitt
Bodenbelag	Bodenbeschichtung, PVC

2.2.2. Bau 1b: Produktionshalle mit Logistik / Verladung

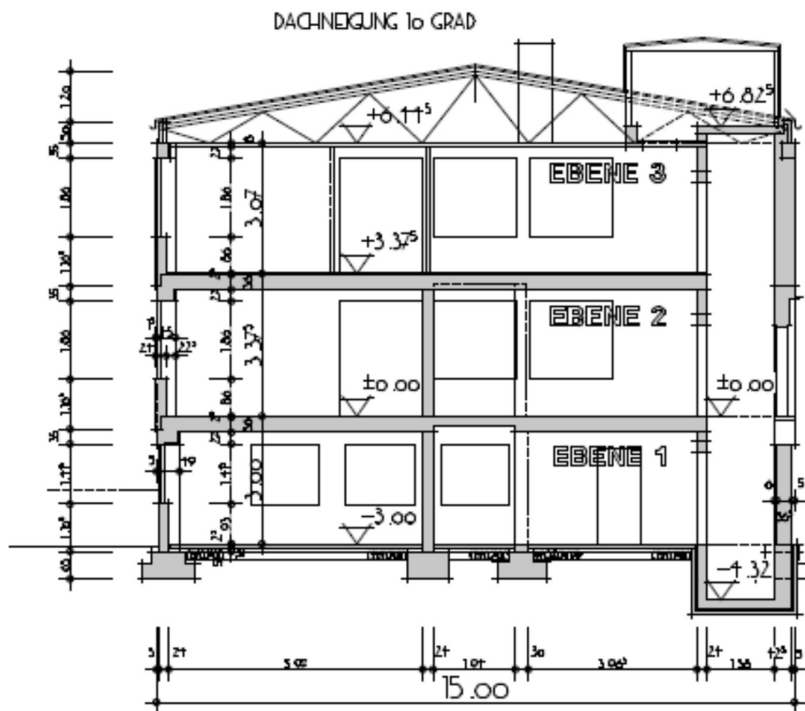




Nutzung	Kellergeschoss: Lager, Technik mit Notstrom Erdgeschoss: Kommissionierung und Verladung
Bauart	zweigeschossiges Lager und Logistikgebäude
Baujahr	1990
Konstruktionsart	überwiegend Massivbau, Stahlbetonfertigteile aus Beton
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	teilweise Stahlbeton-Sandwichplatten
Geschossdecke	Stahlbetonmassivdecken
Innenwände	z.T. Kalksandsteinmauerwerk
Fassade	z.T. verputzt
Dachkonstruktion	Stahlbeton; Abdichtung und Dämmung

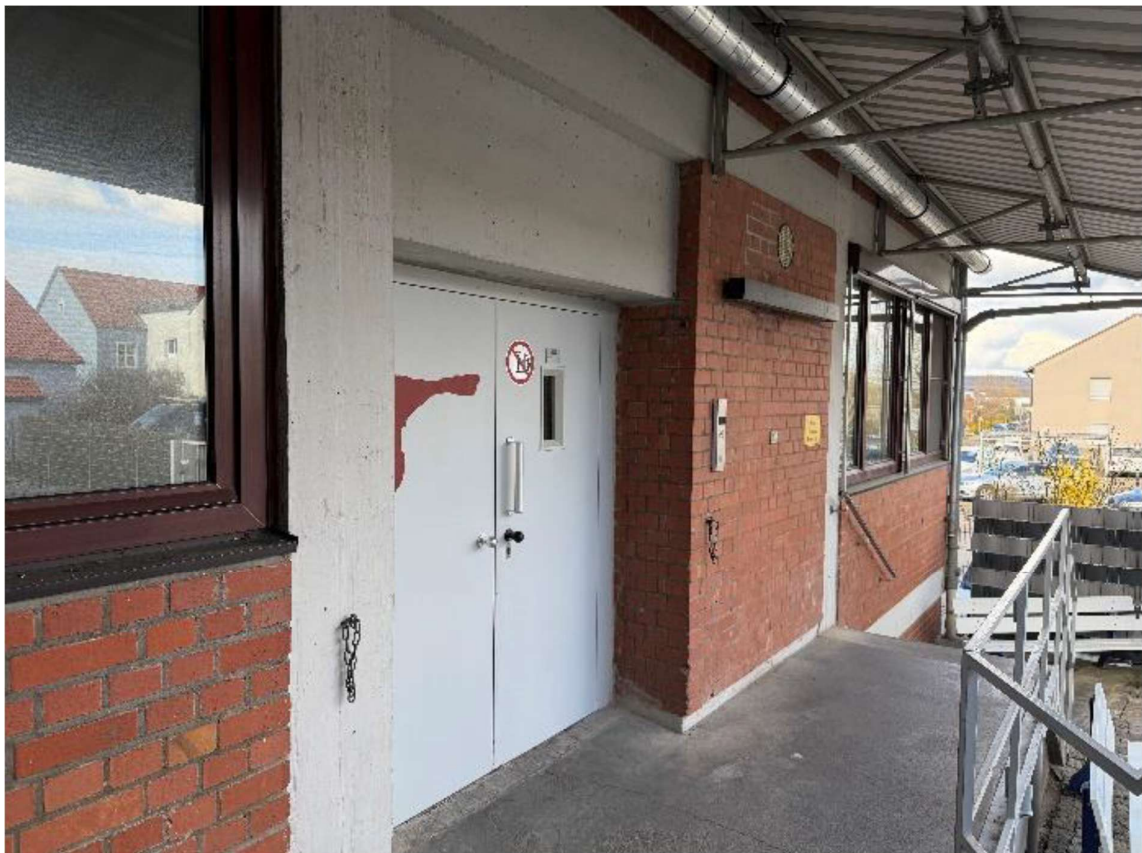
Dachform:	Flachdach mit Lichtkuppeln und RWA
Fenster	Kunststofffenster
Eingangstüren	Stahltüren
Innentüren	Stahltüren z.T. mit Glasausschnitt
Bodenbelag	Bodenbeschichtung
Elektroinstallation	zwei Trafos mit 630 KVA im Kellergeschoss; Stromversorgung für die Gebäude 4 und 6; Notstromversorgung im Kellergeschoss

2.2.3. Bau 2: Dreistöckiges Produktionsgebäude

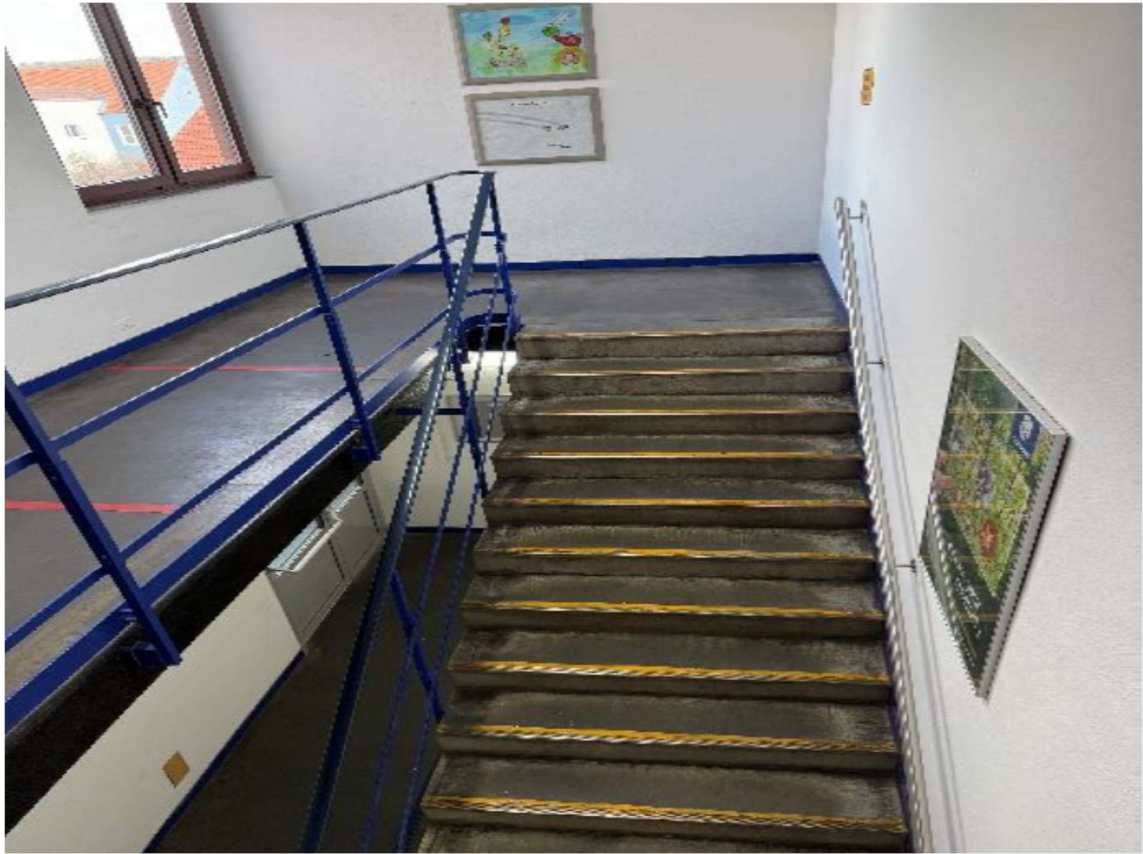


SCHNITT A-A





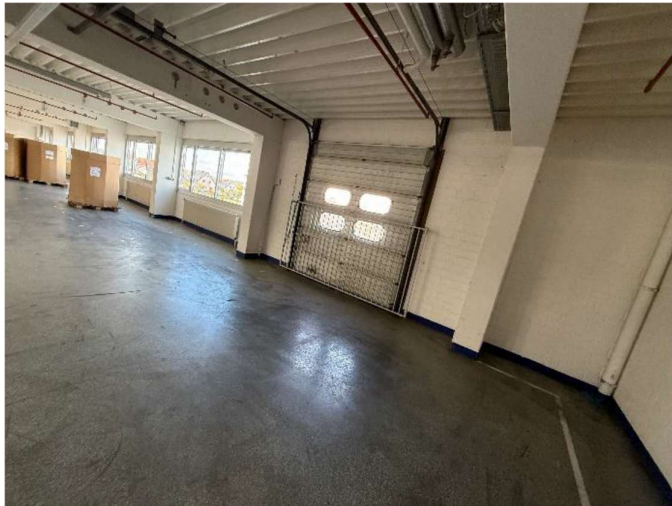




Nutzung	Kellergeschoss: Geräte, Lager, Elektroverteilung (Niederspannung TÜV geprüft) Erdgeschoss: Werkstatt Obergeschoss: Kantine und Werkstatt für Lebenshilfe
Grundrissgestaltung	funktional und zweckmäßig
Bauart	Dreigeschossiges Produktionsgebäude voll unterkellert, mit Satteldach. Aufgrund des abfallenden Grundstücks bekommen die Räume im Kellergeschoss Tageslicht.
Baujahr	1962
Modernisierungen	Erneuerung Kunststofffenster
Konstruktionsart	Stahlbetonskelett, Decken, Treppen und tragende Mauerteile
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	Hartsandsteine verfugt
Geschossdecke	Decken als Rippendecken
Innenwände	Leichtbau
Treppen	Stahlbeton
Fassade	Mauerwerksichtig (Klinker)
Dachkonstruktion	Spannbetonbinder, Dacheindeckung Welleternit
Dachform	Satteldach, Dachneigung ca. 10 %
Spenglerarbeiten	verzinkte Ausführung
Fenster	Kunststofffenster
Eingangstüren	Stahltüren
Bodenbelag	PVC, Bodenbeschichtung
Elektroinstallation	z.T. bauzeitig
Besondere Bauteile	Lastenaufzug

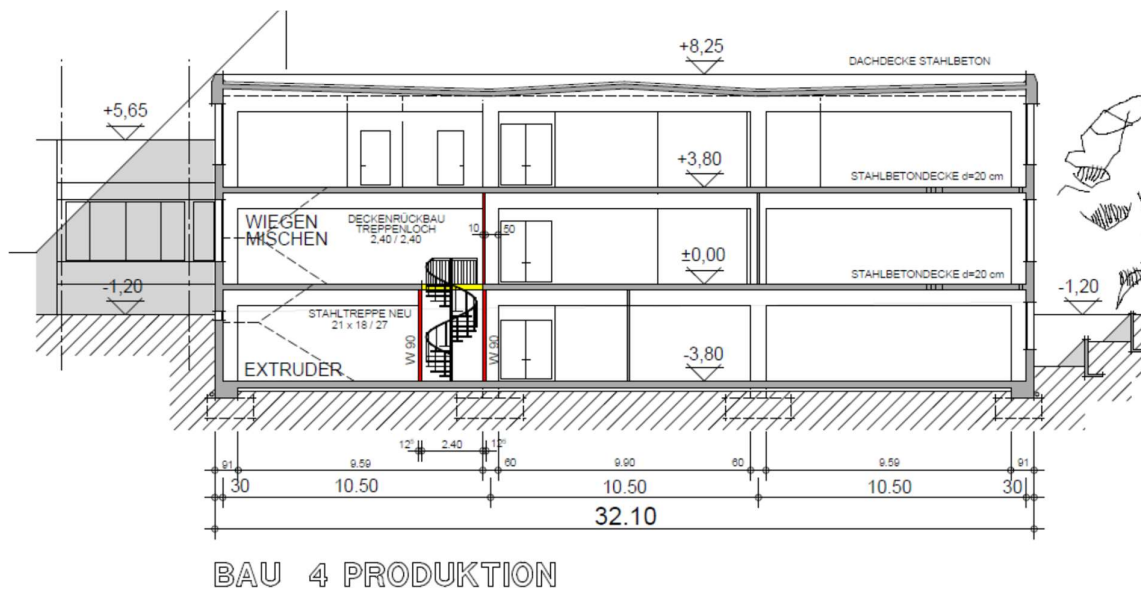
2.2.4. Bau 3: Dreigeschossiges Produktionsgebäude





Nutzung	Kellergeschoss: Technik mit Heizung und Sozialräumen Erdgeschoss: Lagerfläche, Toiletten, Büros und Besprechung Obergeschoss: Fertigung mit Einbringöffnungen, Büros
Bauart	dreigeschossiges Produktionsgebäude
Baujahr	1980
Modernisierungen	z.T. Fenster
Konstruktionsart	überwiegend Massivbau, Fertigteile aus Beton Ausfachung Hochlochziegel verputzt
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	Kellergeschoss: Beton; Giebelseiten mit Kalksandsteinen, die Längsseiten mit vorgehängten Gasbetonplatten
Geschossdecke	Stahlbetondecken, Nutzlast 1,2 t/m ²
Innenwände	Kalksandstein und Gasbeton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststein
Fassade	z.T. verputzt
Dachkonstruktion	Stahlbetonbinder mit Trapezblecheindeckung, PVC Foliendach mit 80 mm Dämmung und Kiesschüttung
Eingangstüren	Stahltüren
Innentüren	Stahltüren z.T. mit Glasausschnitt
Bodenbelag	Bodenbeschichtung, PVC
Besondere Bauteile	Lastenaufzug

2.2.5. Bau 4: Dreigeschossiges Produktionsgebäude

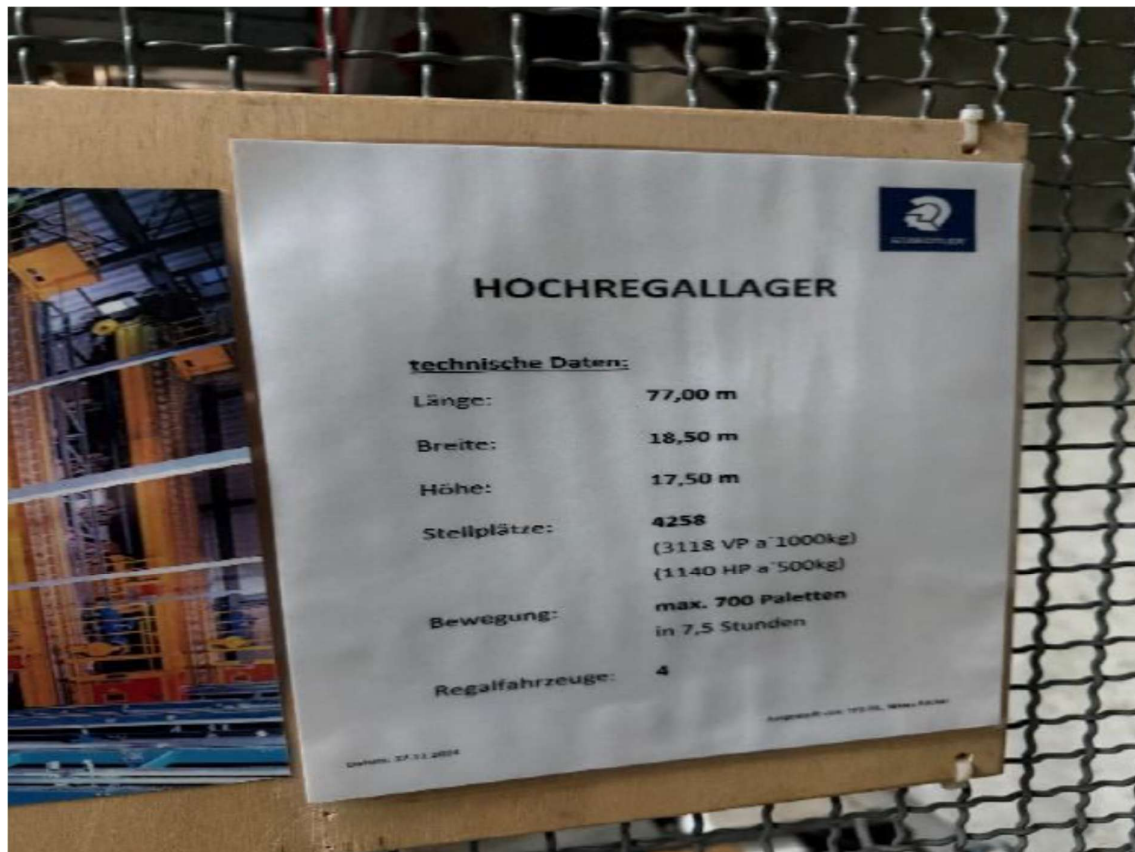




Nutzung	Kellergeschoss: Technikräume, Wasseraufbereitung, Anlagentechnik für Bleistifte Erdgeschoss: Produktionsräume, Lager WPC Vorbereitung Obergeschoss: Produktionsräume
Bauart	dreigeschossiges Produktionsgebäude
Baujahr	1990
Modernisierungen	teilweise neue Kunststofffenster
Konstruktionsart	überwiegend Massivbau, Fertigteile aus Beton Ausfachung Hochlochziegel verputzt
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	Kellergeschoss: Beton; Giebelseiten mit Kalksandsteinen, die Längsseiten mit vorgehängten Gasbetonplatten, Faserzementplatten (evtl. asbesthaltig)
Geschossdecke	Stahlbetondecken
Innenwände	Kalksandstein und Gasbeton
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststein
Fassade	z.T. verputzt
Dachkonstruktion	Stahlbetonbinder mit Trapezblecheindeckung, PVC Foliendach mit 80 mm Dämmung und Kiesschüttung
Fenster	Kunststofffenster
Eingangstüren	Stahlblech
Innentüren	Stahltüren z.T. mit Glasausschnitt
Bodenbelag	Bodenbeschichtung, PVC
Besondere Bauteile	Lastenaufzug 3,0 Tonnen

2.2.6. Bau 6: Hochregallager





Nutzung	vollautomatisch gesteuertes Hochregallager
Bauart	Stahlstützen
Baujahr	1990
Konstruktionsart	überwiegend Massivbau, Fertigteile aus Beton Ausfachung Hochlochziegel verputzt
Fundamente	Beton
Bodenplatte	Beton
Umfassungswände	Wandbekleidung aus tragenden Kassetten d=100 mm, Trapezprofil als Außenschale
Dachkonstruktion	Warmdach aus Stahltrapezprofil
Besondere Bauteile	vollautomatisches Hochregallager mit computergesteuertem schienengeführtem Regalförderzeugen. RWA-Anlagen gem. Vorschrift

2.2.7. Außenanlagen Flst. 205 und 207

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Die Grundstücke sind mit Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen
--------------------------------	---

Gebäude	Pförtnergebäude mit Traforaum
Einfriedung	Metallmattenzaun
Tore	Elektrisch betriebene Schiebetore in geschweißter Stahlkonstruktion Schranken
Wege	Betonpflaster, Asphalt
Stellplätze	Betonpflaster, Asphalt
Bepflanzung	Ein Teil des unbebauten Grundstücks ist Wiesenfläche

3. Zusammenfassung

Die vorhandenen Produktions- bzw. Fertigungshallen bestehen aus mehreren Einzelgebäuden. Sämtliche Hallen sind miteinander verbunden und bilden sowohl eine bauliche als auch eine wirtschaftliche Einheit.

Eine Abtrennung an der Flurstücksgrenze von Flst. 205 zu Flst. 207 wäre theoretisch möglich, jedoch sind hier entsprechende Auflagen gegenüber den Brandschutzauflagen und Abstandsflächen einzuhalten. Außerdem befindet sich die Stromversorgung (zwei Trafos mit 630 KVA) für die Gebäude 4 und 6 (Flst. 207) im Kellergeschoss von Gebäude 1 B, welches auf Flst. 205 steht.

Die Liegenschaft wird über eine zentrale Warmwasserheizungsanlage im Bau 3 versorgt. Der Brandschutz wird durch ein flächendeckendes Sprinklersystem, sowie abschnittsweise installierte RWA-Anlagen (Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) gewährleistet. Ein Notstromaggregat zur (partiellen) Sicherstellung der Energieversorgung ist vorhanden.

In der Vergangenheit wurden zu verschiedenen Zeiten Modernisierungsmaßnahmen bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt und die Bausubstanz entsprechend erhalten.

Die Prüfbücher sind lückenlos und die Wartungen v.a. im Bereich des Hochregallagers wurden regelmäßig durchgeführt.

Aufgrund der Einteilung ist das Gebäude vielseitig nutzbar.