

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 18.03.2024

gefertigt durch:



Ingenieurbüro Blank
Hauptstraße 116
74638 Waldenburg

Vorhabenträger:

Optima industries GmbH & Co. KG
Steinbeisweg 20 , 74523 Schwäbisch Hall

OBJEKT : Neubau einer Produktionshalle mit Funktionsräumen und Lagerhalle
Neubau eines Bürogebäudes mit überdachtem Parkdeck und Stellplätzen

BAUHERR: Optima industries GmbH & Co. KG
Steinbeisweg 20 , 74523 Schwäbisch Hall

Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Erweiterung der Produktionsfläche, Neuorganisation und Optimierung der Lagerlogistik - und Produktionsabläufe sowie die Vergrößerung der Büroflächen. Außerdem sollen ausreichende, zukunftsorientierte Stellplatzflächen für PKW u. Fahrräder geschaffen werden. Nachdem die Bestandsgebäude z.T. im letzten Jahr bereits energetisch ertüchtigt wurden, werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme auch die restlichen Gebäude saniert. Die Neubauten werden nach den aktuellen auch - energetischen Standard - erstellt. Aus prozesstechnischen Gründen, kann die Produktionshalle nur mit der bestehenden Energie (Gas) betrieben werden. Auf dem Dach soll -in maximale Fläche -eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Das Bürogebäude wird auf Betonstelen in Holzbauweise errichtet werden. Durch den Einbau einer Wärmepumpe (vorzugsweise Wasserwärmepumpe) und einer vollflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach, wird diese Gebäude weitgehend autark sein. Im Bereich des Bürogebäudes werden auf der Freifläche Stellplätze errichtet. Die best. Obstbäume werden erhalten. Auf den Grünflächen werden vor allem entlang der Bodmaner Straße Bäume gepflanzt.

Produktionshalle mit Lagerhallenanbau Montagehalle in Stahlbauweise mit 2 Krananlagen und einer Montagefläche von ca. 2 000 m² Westlich angebaut eine Lagerhalle als Kalthalle mit ca. 280 m² Östlich ist ein 3 stockiger Massivbau integriert, hier sind Sozialräume, Technik-, Konferenzräume und in Teilbereichen Büroflächen möglich. Dieser Trakt ist an das bestehende Bürogebäude angebaut. Auf dem Dach dieses Riegels werden Lüftungs- und Kühlungsgeräte aufgestellt. Durch den Anbau an die bestehende Montagehalle im Süden, kann der Produktionsprozess optimiert werden.

Bürogebäude Das Gebäude dient im Erdgeschoss, als Parkfläche für 41 PKW, Technikzentrale und als Empfangsraum mit Aufzug und Zugang zum Bürogeschoss. Im Obergeschoss sind die Büroflächen sowie alle Funktions- und Infrastrukturräume untergebracht. Bereichert wird dies durch eine einen Lichthof und umlaufende große Fensterflächen. Durch einen Verbindungsbau wird das Bürogebäude an die Montagehalle und insbesondere an die Abnahmeräume angeschlossen. Auf der Dachfläche werden neben der Photovoltaikanlage auch Lüftungs- u, Kühlgeräte untergebracht

Außenanlage

Die restliche Grundstücksfläche, dient der Erschließung und Ergänzung der Parkflächen für PKW und Fahrräder.

Auf den Erhalt und Pflege von Grünflächen und ergänzende Bepflanzung wird großen Wert gelegt.

Präambel

Der Auftraggeber plant am Standort der Optima pharma containment GmbH in 78315 Radolfzell-Stahringen, Bodmaner Straße 2, als Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes, den Neubau einer Montage-/ Inbetriebnahmehalle mit angeschlossener Kaltlagerhalle und 1-geschossigen Bürogebäude auf Säulen mit Parkgeschoss im EG sowie weiteren Mitarbeiter- und Besucherparkplätzen.

Der Standort der Optima pharma containment GmbH wird durch den Erweiterungsbau als Montage- bzw. Inbetriebnahmehalle auf dem vorhandenen Flächenstück parallel zur vorhandene Montagehalle erweitert. Dabei schließt sich die neue Montage-/ Inbetriebnahmehalle lückenlos an die Bestandsgebäude an. Das Bürogebäude wird auf der nördlich gelegenen Wiese errichtet, mit einem Skyway als Verbindung zur neuen Produktionshalle.

Der Erweiterungsbau ist vor dem Hintergrund einer in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Anzahl von pro Jahr zu montierenden Isolatoren und einer stark gewachsenen Mitarbeiterzahl geplant. Die Produktionsinfrastruktur soll zukünftig vier Hallen mit einem optimierten Materialfluss umfassen (drei im Bestand und ein Neubau). Im Rahmen dieses Konzeptes ist vorgesehen, dass die Endmontage, Inbetriebnahme und Abnahme großer Produktionsisolatoren in dieser neu zu bauenden Halle erfolgt. Die Ausstattung dieser Endmontagehalle umfasst daher mehrere Kranbahnen und Kräne mit ausreichender Hakenhöhe sowie eine geeignete Medienversorgung für Anlagentests. Zwei vorhandene temporäre Lagerzelte, die sich aktuell auf dem Flächenstück des geplanten Erweiterungsbau befinden, würden durch eine angeschlossene Kaltlagerhalle ersetzt.

In den Neubau der Produktionshalle werden Technikräume und Sozialräume integriert. Im 1. OG entstehen Abnahmeräume, d. h. Konferenzräume für Kunden. Diese Einbauten werden geschossgleich mit dem bestehenden Bürotrakt und dem Büroneubau erschlossen.

Der geplante 1-geschossigen Büroneubau mit ca. 1300 qm ruht auf Betonstützen und einem Parkdeck, das zudem ein massives Bauteil beinhaltet indem der Empfang, das Treppenhaus mit Aufzug sowie Flächen für Haustechnik untergebracht werden. Nach oben abgeschlossen wird der Erdgeschossteil mit einer massiven Betondecke auf die das Bürogeschoss in Leichtbauweise (Holzbau) gestellt wird.

Die Freianlagenplanung umfasst die Schaffung zusätzlicher Parkplätze (z.T. mit E-Ladesäulen) für Besucher und Mitarbeiter. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum derzeitigen Bürogebäude.

Der Auftragnehmer war bereits am Bau des 4. und 5. Bauabschnitts am Standort pharma, sowie dem Logistikzentrum in Schwäbisch Hall beteiligt. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer in der Erwartung, dass der Auftragnehmer seine Erfahrungen aus den vorherigen Projekten zur Optimierung des aktuellen Bauvorhabens und dessen Bau einsetzt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der effektiven und kostenoptimierten Projektabwicklung und hinsichtlich der Planungs- und Bauzeit.



OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stiehlätzen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen
 Flurstück 315/1171
 Bodensee Str. 6
 78315 Starnheim
BAUHERR:
OPTIMA
 Optima Industrie GmbH & Co. KG
 Schöneberg 27/1153 Schwaben Hall
DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
 Aussenanlagen
 mit Dachaufsichten
 MASSTAB: 1:200
 FERTIGUNG
 DATUM 18. März 2024
 GEZEHNIGT UND GENEHMIGT
 DER BAUKRÄFT:
 INGENIEURBÜRO BLANK
 ARCHITECTURE
 TALEN WILDBERG
 BLANK

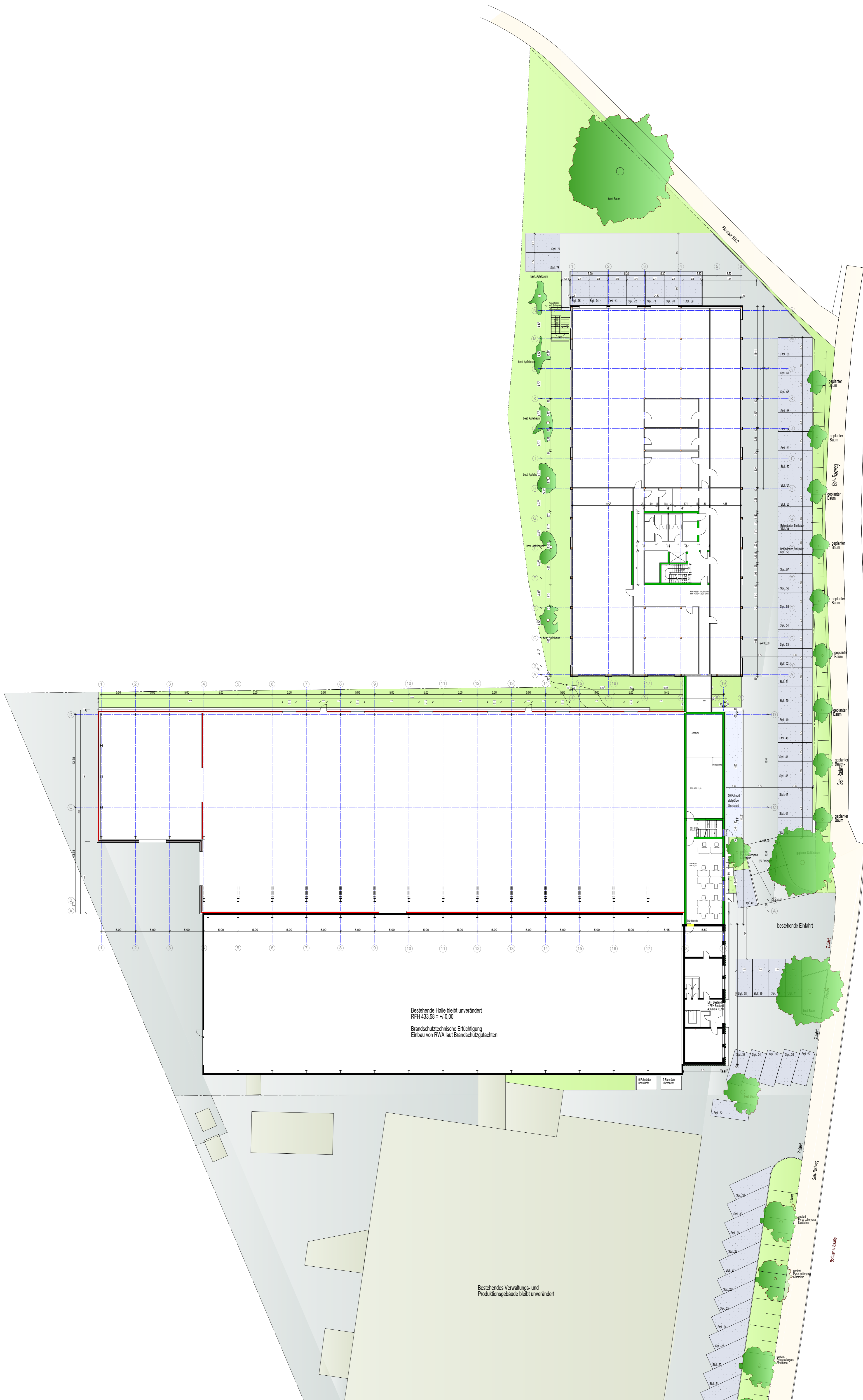


Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,38 +14,00
Brandschutztechnische Ergänzung
Einbau von RWK auf Brandschutzgassen

Bestehendes Verwaltungs- und
Produktionsgebäude bleibt unverändert

OBJEKT: Neubau eines Bürogebäudes mit Fahrrad- und Stellplätzen Anbau einer Montage- und Lagerhalle mit Fundamentarmen
Flurstück 315 3174 Bodmayer Str. 6 78315 Stahringen
BAUHERR: Optima Industries GmbH & Co KG Sternenweg 20 74233 Schwabschach Hal
DARSTELLUNG: BAUGESUCH Aussenanlagen
MASSTAB: 1:200
FERTIGUNG
DATUM 18. März 2024
GEGEBEN UND GENEHMIGT DER BAUHERR:
INGENIEURBÜRO BLANK ARCHITECTUR WALDENBURG 78125 Eßlingen Tel. 071 4701115 www.blank-architect.com





Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +4,00
Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten

Bestehendes Verwaltungs- und
Produktionsgebäude bleibt unverändert

OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Stellplätzen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen
Flurstück 315.317/1
Bodmanstr. 6,
78315 Stahringen

BAUHERR:
OPTIMA
Optima industries GmbH & Co KG
Stahringweg 20 78361 Schwäbisch Hall

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
Ebene 01 Gebäude D und E
Ebene 0 Gebäude F
MASSTAB : 1:250

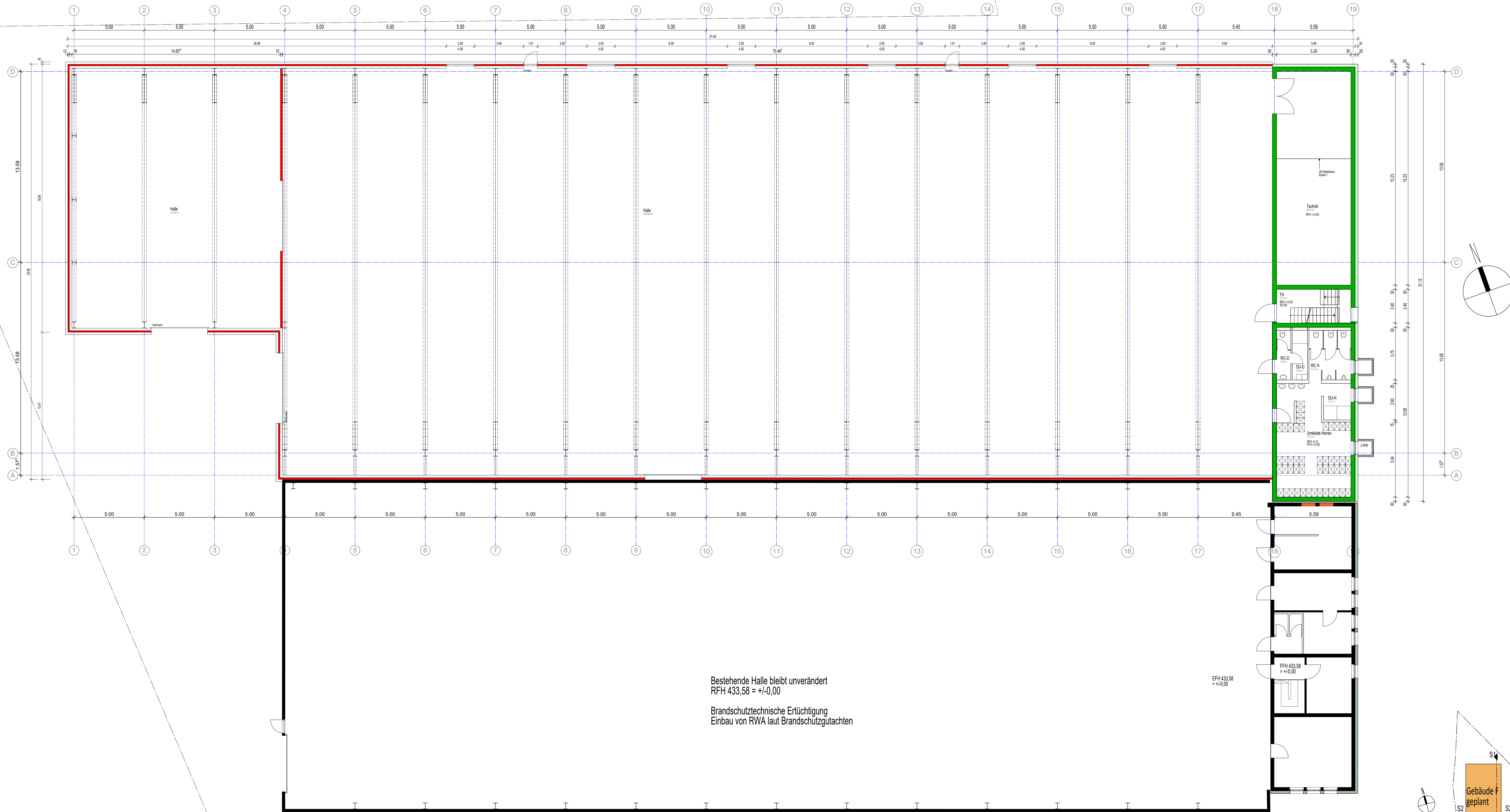
FERTIGUNG

DATUM 18. März 2024

**GESEHEN UND GENEHMIGT
DER BAUHERR:**

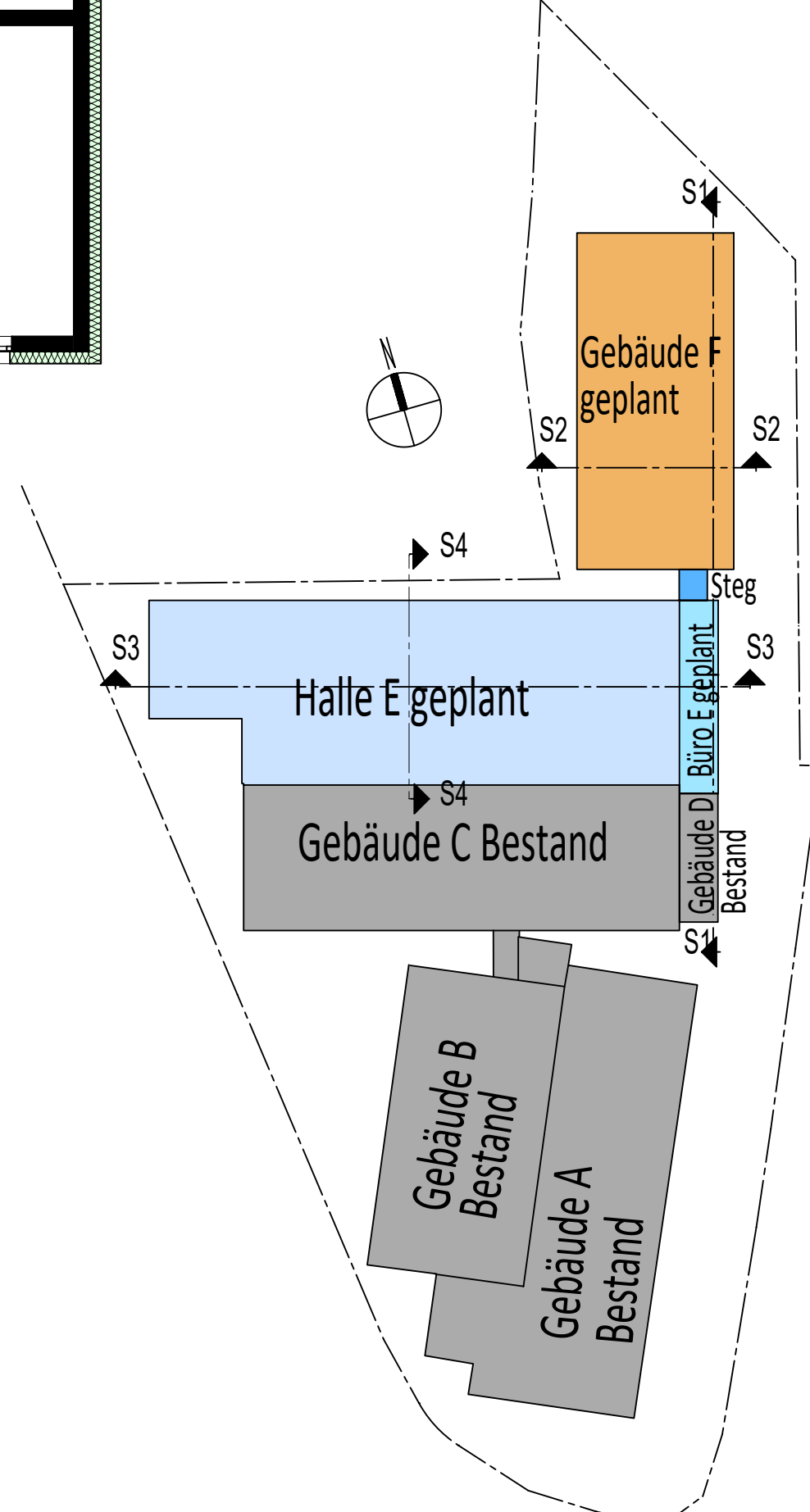
INGENIEURBURO BLANK
HAUPTSTRASSE 116
74630 WALDENBURG
mobil 0171-5701115
mail roll.blank@gbm.de

BLANK
INGENIEURBURO



Bestehende Halle bleibt unverändert
 RFH 433,58 = +/-0,00
 Brandschutztechnische Ertüchtigung
 Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten

EFH 433,58
 = +/-0,00



OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stellplätzen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen
 Flurstück 315.517/1
 Börsenweg Str. 6
 78315 Stahringen

BAUHERR:
OPTIMA
 Optima Industrie GmbH & Co KG
 Störbenweg 20 78227 Schwabach-Hall

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
 Gebäude E
 Ebene 0
 MASSTAB : 1:100

FERTIGUNG

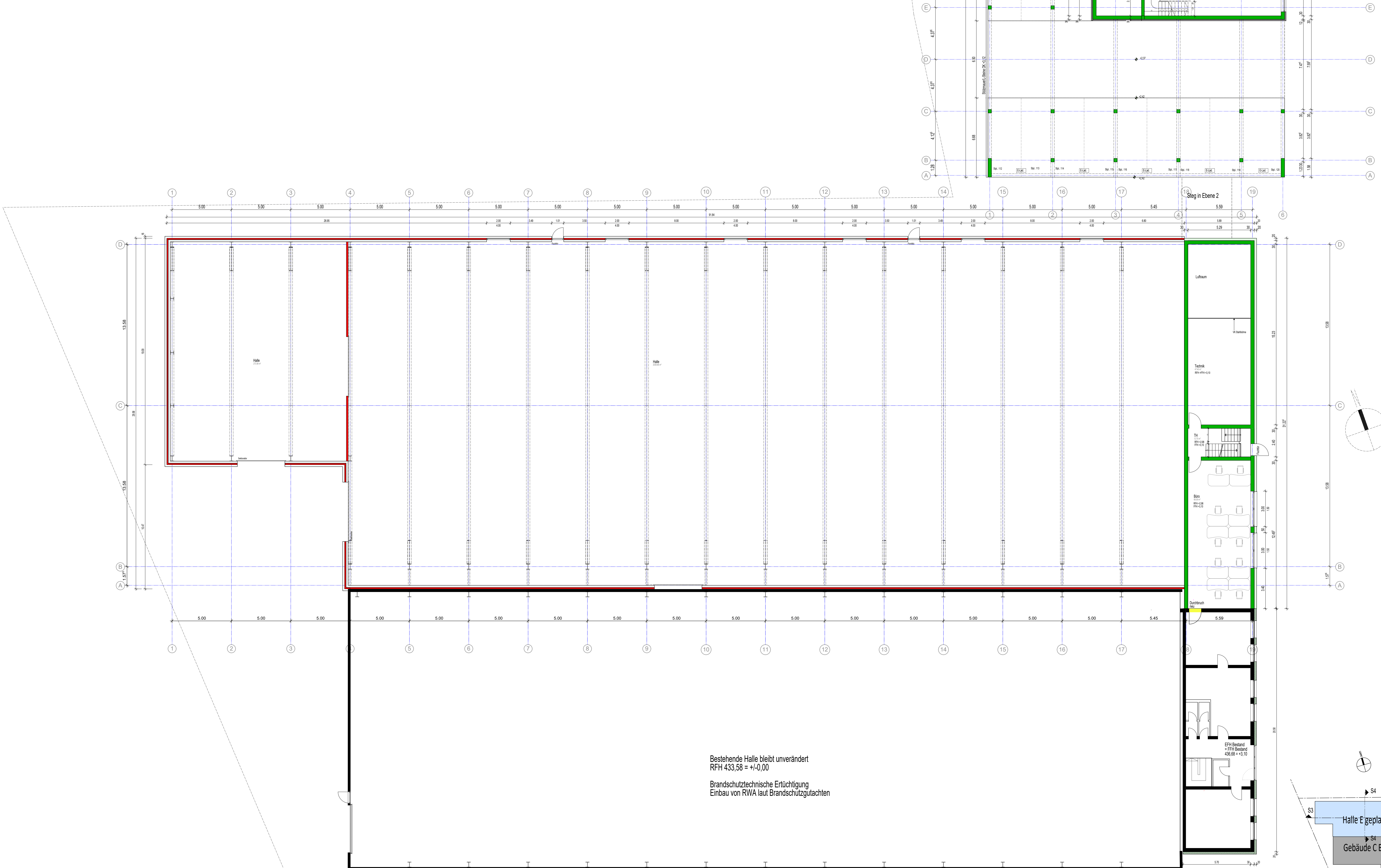
DATUM 18. März 2024

GESIEHEN UND GENEHMIGT
 UST BAUGESUCH

INGENIEURBÜRO BLANK
 ARCHITECTURE
 TALEN - INGENIEURBÜRO
 67617 20110
 07141 20110
 info@blank-architect.com

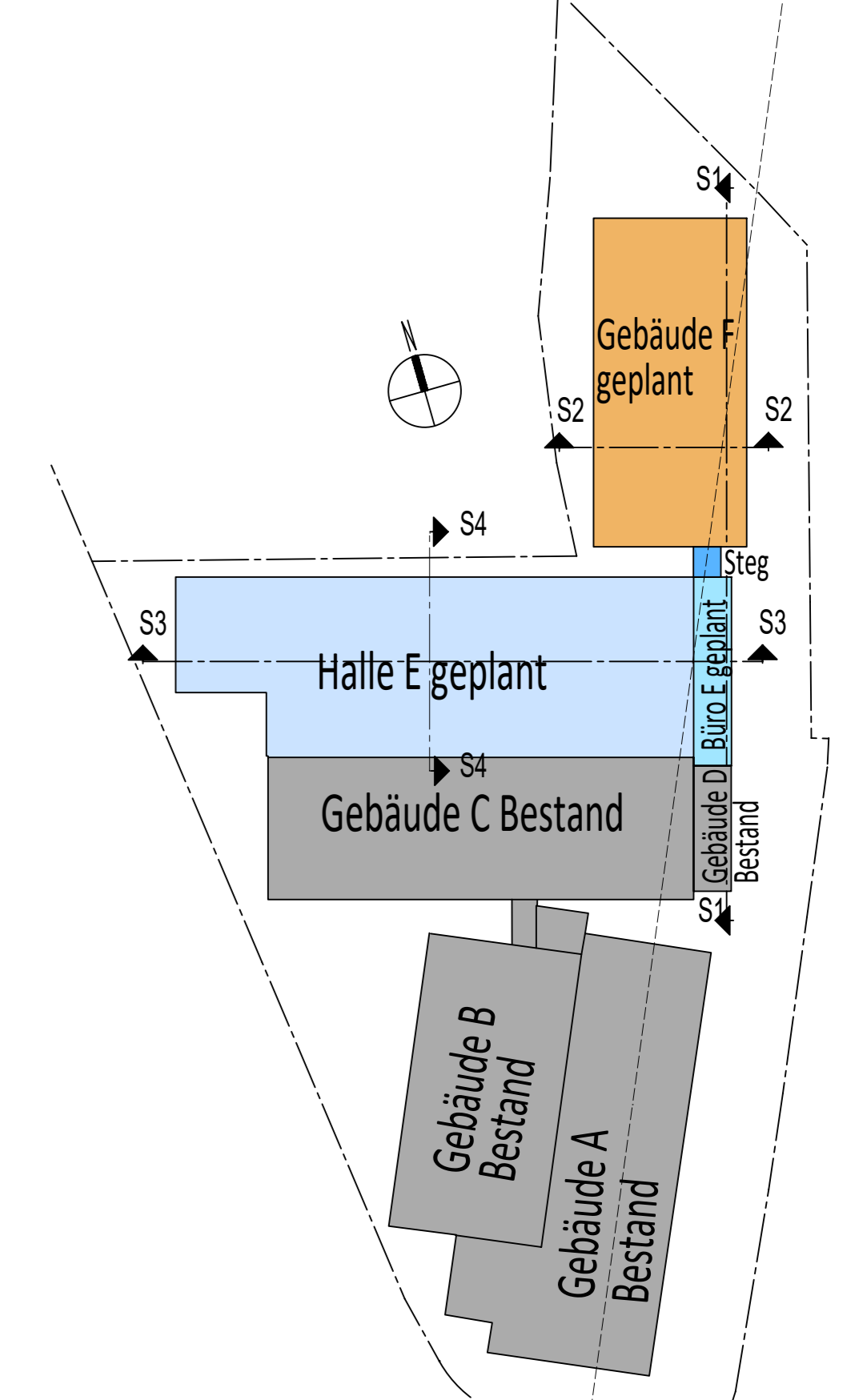
BLANK
 ARCHITECTURE

H/W = 841 / 1189 (1.00RD)
 RLPLRN 2023



Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +/-0,00

Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Skulpturen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen
Flurstück 315/317/1
Sommerstr. 6
7815 Schwanau

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Södenweg 20 7823 Schwanau

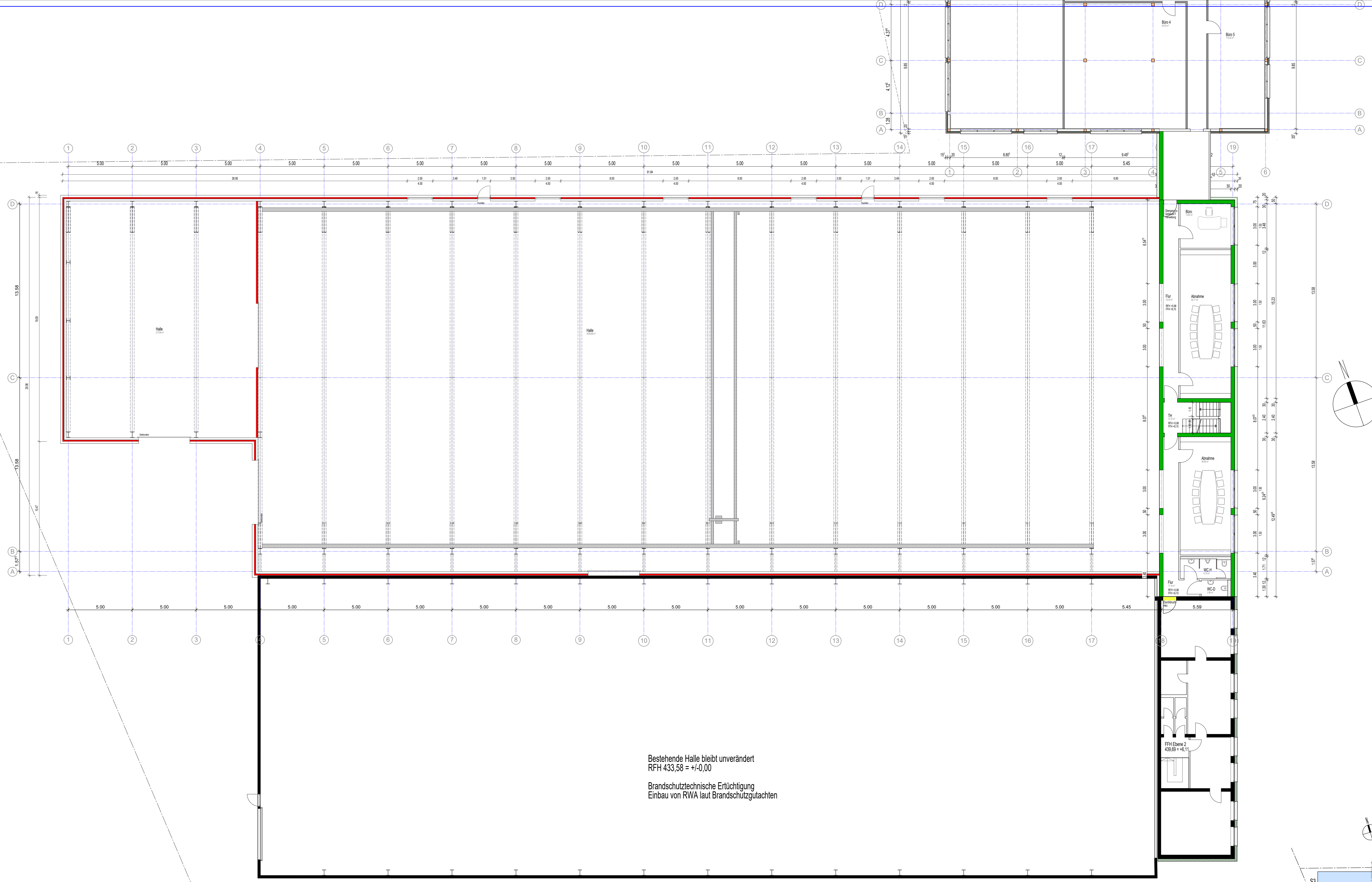
DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
Gebäude E
Ebene 1
MASSSTAB: 1:100

FERRTÜGUNG

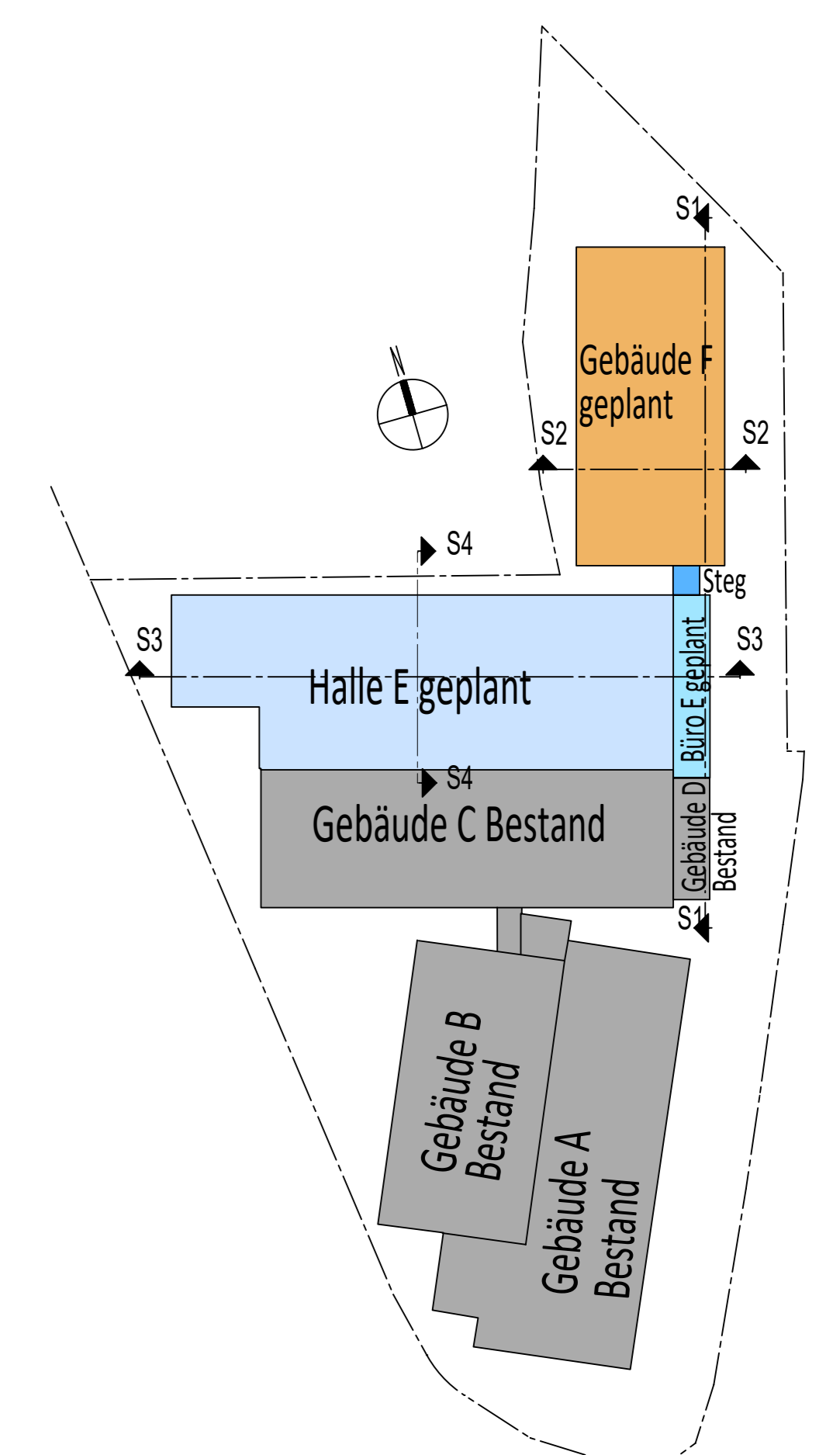
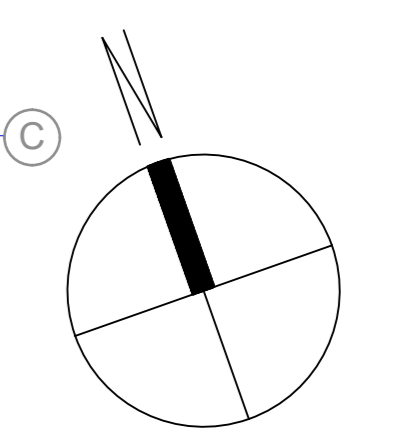
DATUM 18. März 2024

GESICHT UND GENEHMIGT
DER BAUHERR:

INGENIEURBÜRO BANK
HUBER
PETER
SCHNEIDER
ARCHITECTS
BLANK
ARCHITECTS



Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +/-0,00
Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Skulpturen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen
Flurstück 315/37/1
Sommerstr. 6
7815 Schramberg

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Södenweg 20 7823 Schrambach

DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
Gebäude E
Ebene 2

MASSSTAB: 1:100

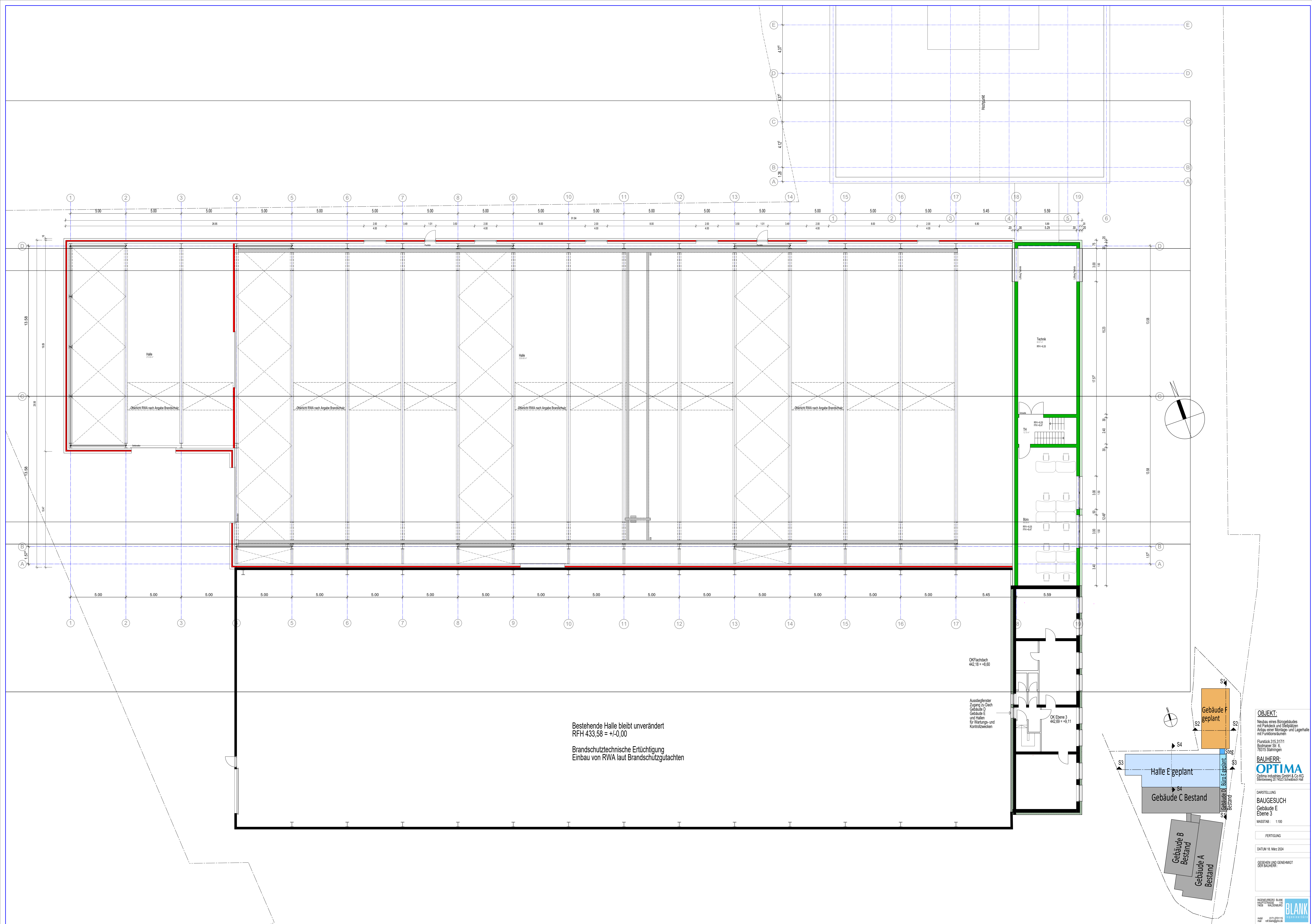
FERTFÜHRUNG: _____

DATUM: 18. März 2024

GESCHEN UND GENEHMIGT
DER BAUHERR: _____

INGENIEURFÜR: BAUKONSTRUKTION
VERMESSUNG
UND
LÄRM
BLANK
INGENIEURBÜRO

HB = 841 / 1300 (1.09m²)
Altplan 2022



Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +/-0,00
Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten

OKFlachdach
442,18 = +8,60

Ausstiegfenster
Zugang zu Dach
Gebäude D
Gebäude E
und Hallen
für Wartungs- und
Kontrollzwecken

OK Ebene 3
442,69 = +9,11

OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Stellplätzen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle
mit Fachlohnräumen

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Sörbweg 20 75237 Schwabach

DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
Gebäude E
Ebene 3

MASSTAB: 1:100

FERTIGUNG:

DATUM: 18. März 2024

GEZEHNIGT / GENEHMIGT:
GEBÄUDEHERR

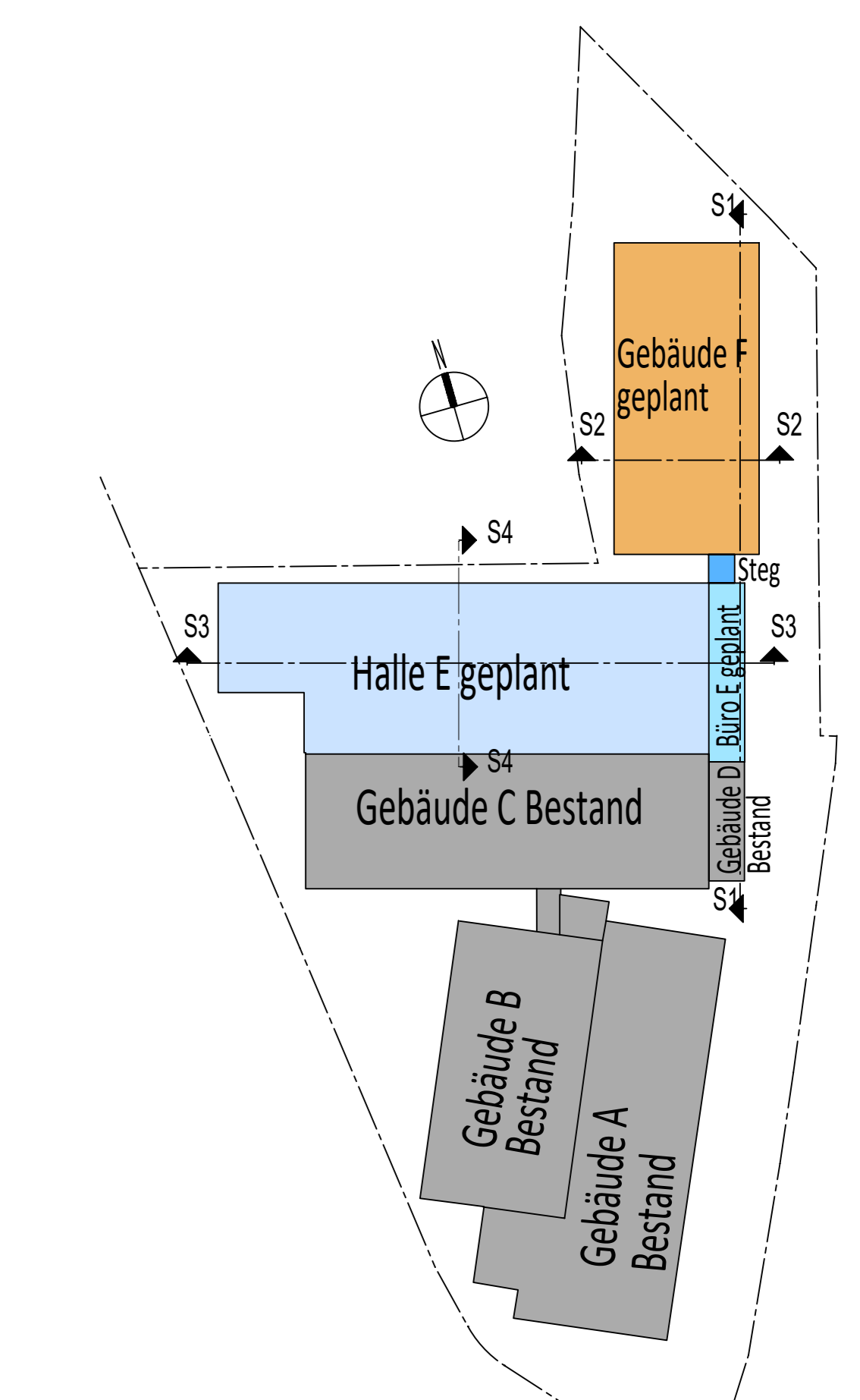
INGENIEURFIRMEN:
BLANK

PROJEKT:
ALLPLN 2024



Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +1-0,00

Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Sitzplätzen
Abau einer Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen

Flurstück 315/317H
Bismarck Str. 6,
78173 St. Gallen

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Stromweg 25 78229 Schwetzingen

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
Gebäude E
Ebene 2

MASSSTAB: 1:100

FERTIGUNG

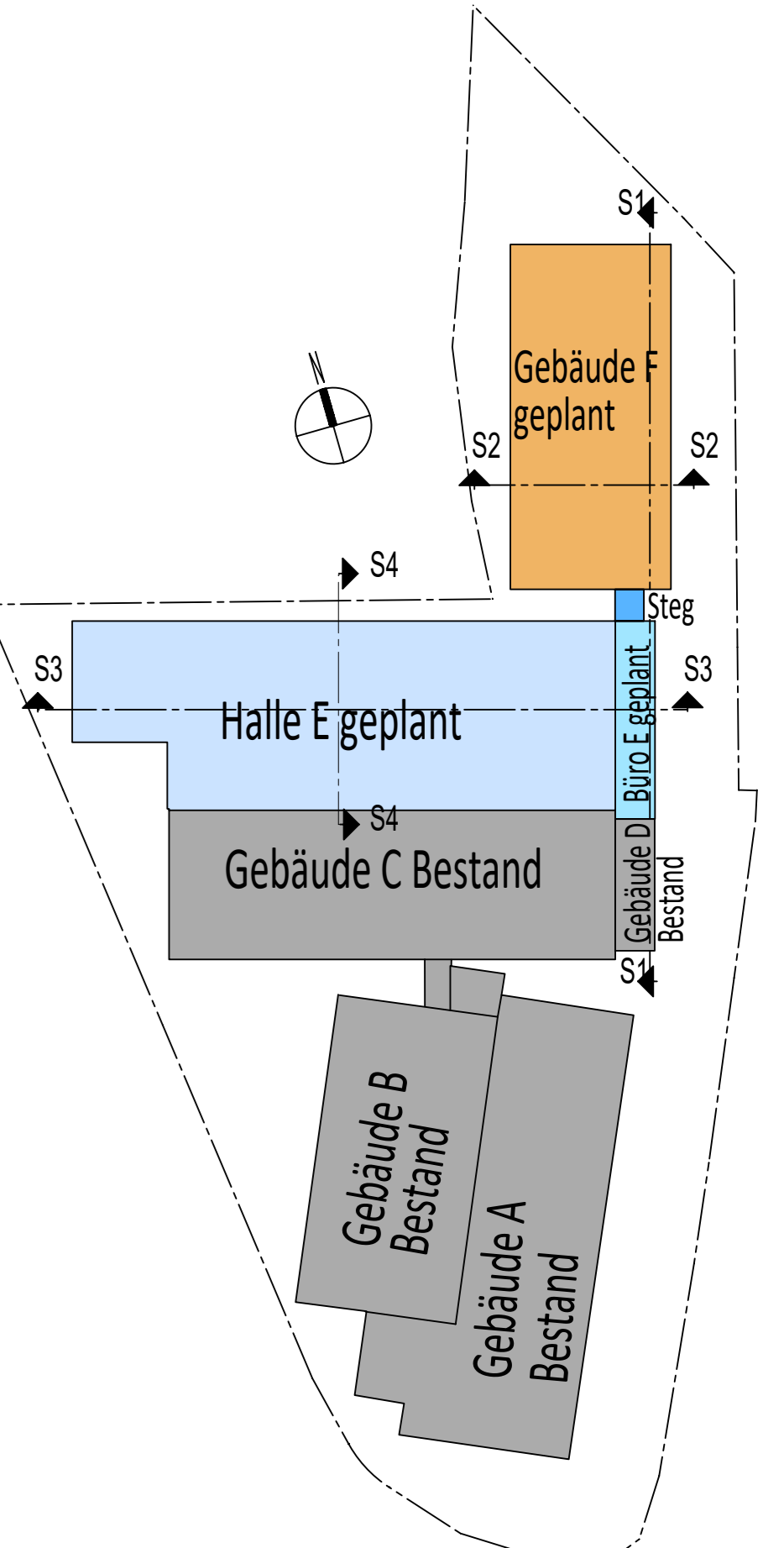
DATUM 18. März 2024

GEBÄUDELEITUNG GEGENWÄRT
DES BAUBEWERBES



Bestehende Halle bleibt unverändert
RFH 433,58 = +/-0,00

Brandschutztechnische Ertüchtigung
Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Skulpturen
Anpassung Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen
Flurstück 315/37/1
Bochumer Str. 6
78315 Stuttgart

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Stellenweg 20 7823 Schönbach

DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
Gebäude E
Ebene 1

FERTFÜHRUNG:

DATUM: 18. März 2024

**GESCHEN UND GENEHMIGT
DER BAUHERR:**

INGENIEURBÜRO BLANK
ARCHITECTURE
VERBUNDSTRASSE 1
70372 STUTTGART
www.blank-architect.com



Bestehende Halle bleibt unverändert
 RFH 433,58 = +/-0,00
 Brandschutztechnische Ertüchtigung
 Einbau von RWA laut Brandschutzgutachten

Bestehendes Verwaltungs- und
 Produktionsgebäude bleibt unverändert

OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stützflächen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen
 Rüststück 315.11711
 Bodmerer Str. 6
 78315 Stahringen

BAUHERR:
OPTIMA
 Optima Industrie GmbH & Co. KG
 Schönbühlweg 27, 78163 Schwanau, HS

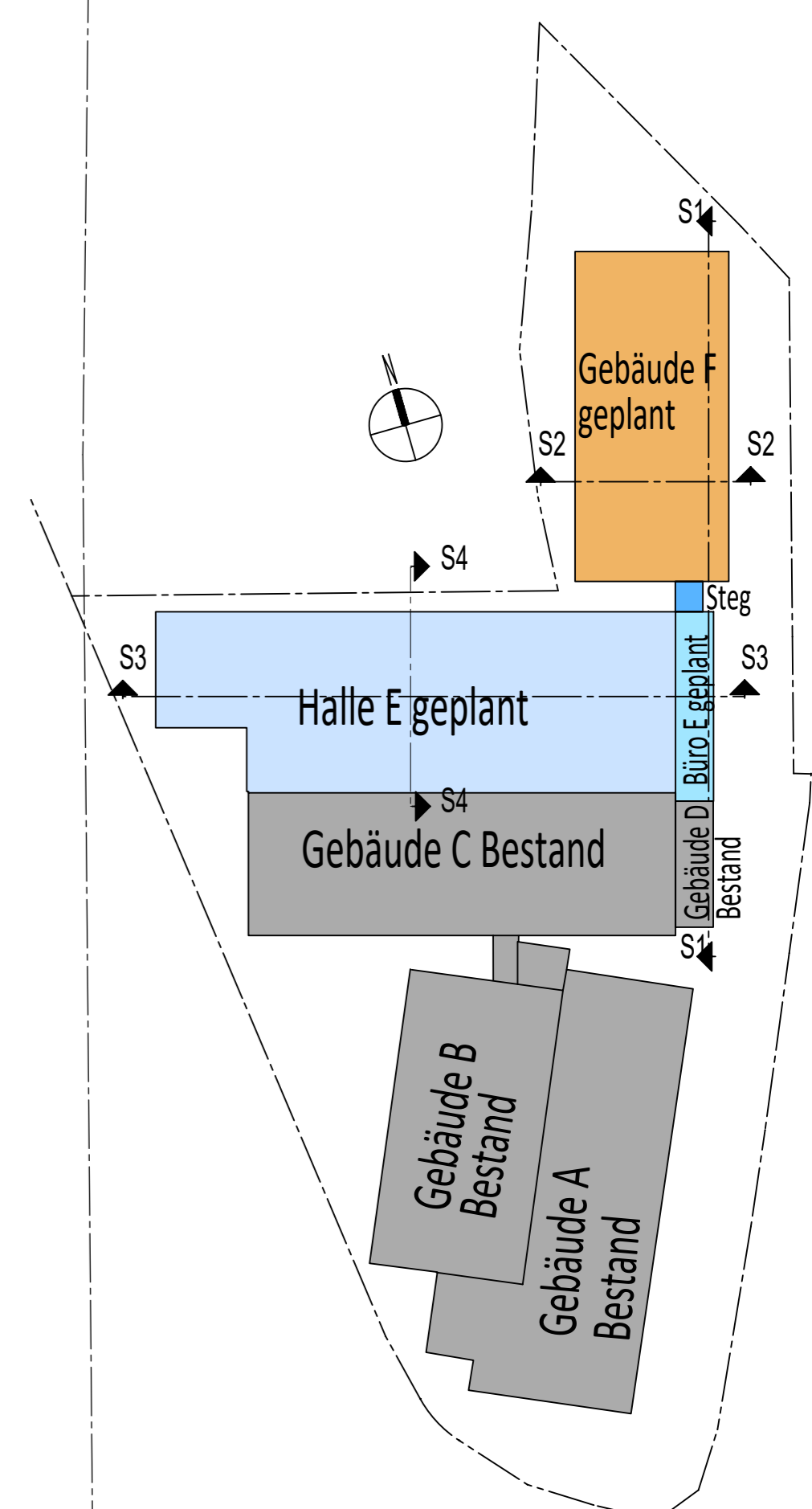
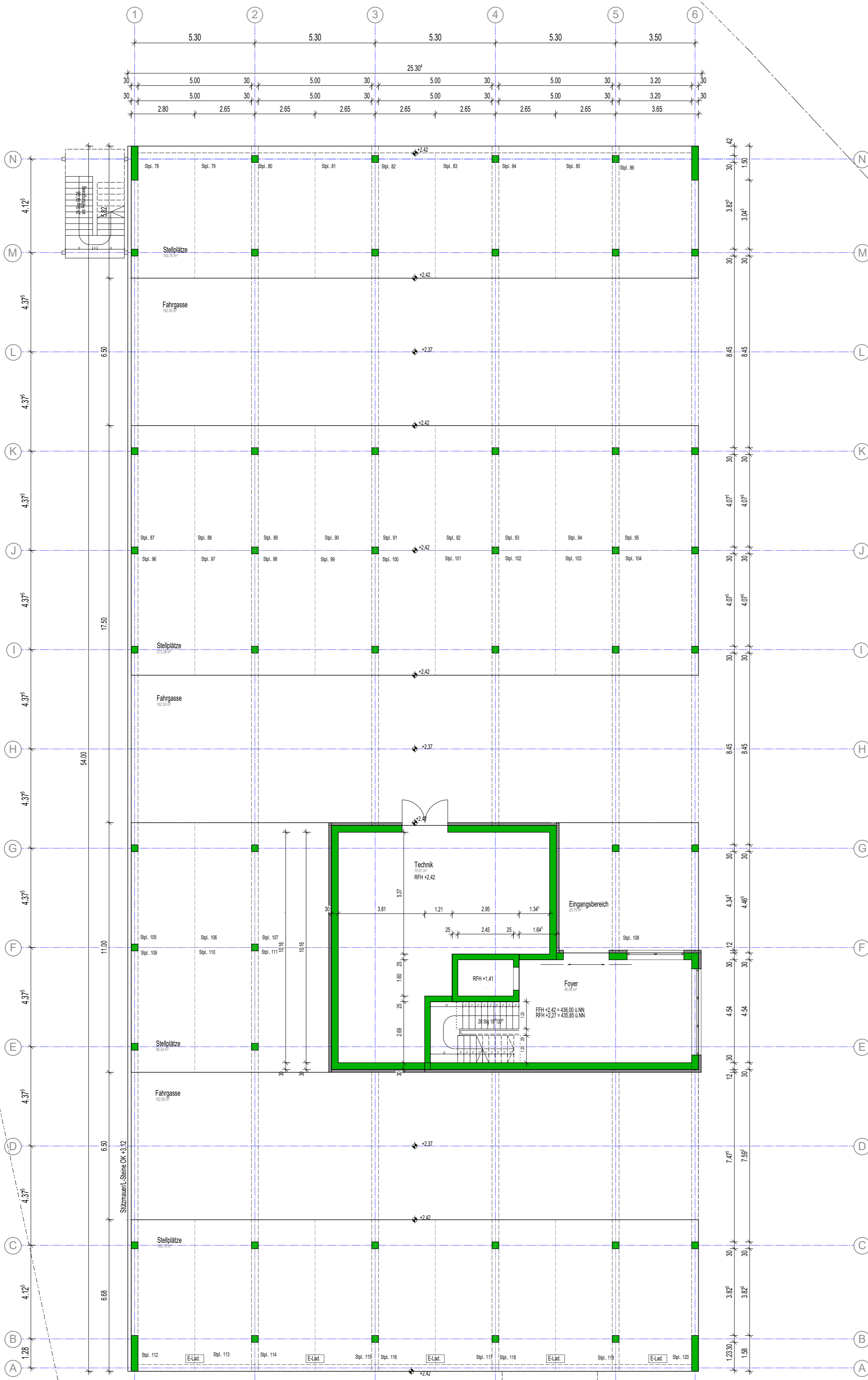
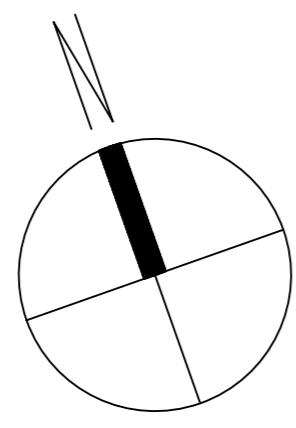
DARSTELLUNG
 BAUGESUCH
 Ebene 1 Gebäude F
 Ebene 0 Gebäude F
 MASSTAB: 1:200

FERTIGUNG
 DATUM 18. März 2024

GEZEHN UND GENEHMIGT
 DER BAUHERR:

INGENIEURBÜRO BLANK
 ARCHITECTURE
 TALEN WILDEMBURG
 ARCHITECTS
 78163 Schwanau
 07141 971115
 www.blank-architekten.de





OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stellplätzen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen
 Flurstück 315.317/1
 Bodmann Str. 6
 78315 Stahringen

BAUHERR:
OPTIMA
 Optima industries GmbH & Co KG
 Sternsbergweg 20 74361 Schwäbisch Hall

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
 Gebäude F
 Ebene 0
 MASSTAB : 1:100

FERTIGUNG

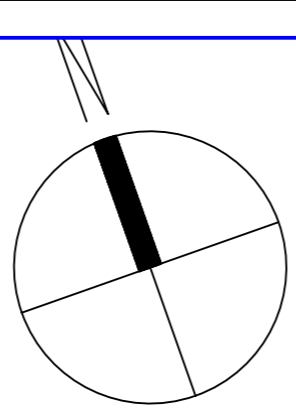
DATUM 18. März 2024

**GESEHEN UND GENEHMIGT
 DER BAUHERR:**

INGENIEURBÜRO BLANK
 HAUPTSTRASSE 116
 74639 WALDENBURG
 mobil 0171-5701115
 mail roll.blank@gbm.de

BLANK
 INGENIEURBÜRO

Steg in Ebene 2



OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stellplätzen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen

Flurstück 315.317/1
 Bodmannstr. 6
 78315 Stahringen

BAUHERR:
OPTIMA
 Optima Industries GmbH & Co KG
 Sternbesweg 20 74361 Schwabsch Hall

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
 Gebäude F
 Ebene 1

MASSTAB : 1:100

FERTIGUNG

DATUM 18. März 2024

GESEHEN UND GENEHMIGT
 DER BAUHERR:

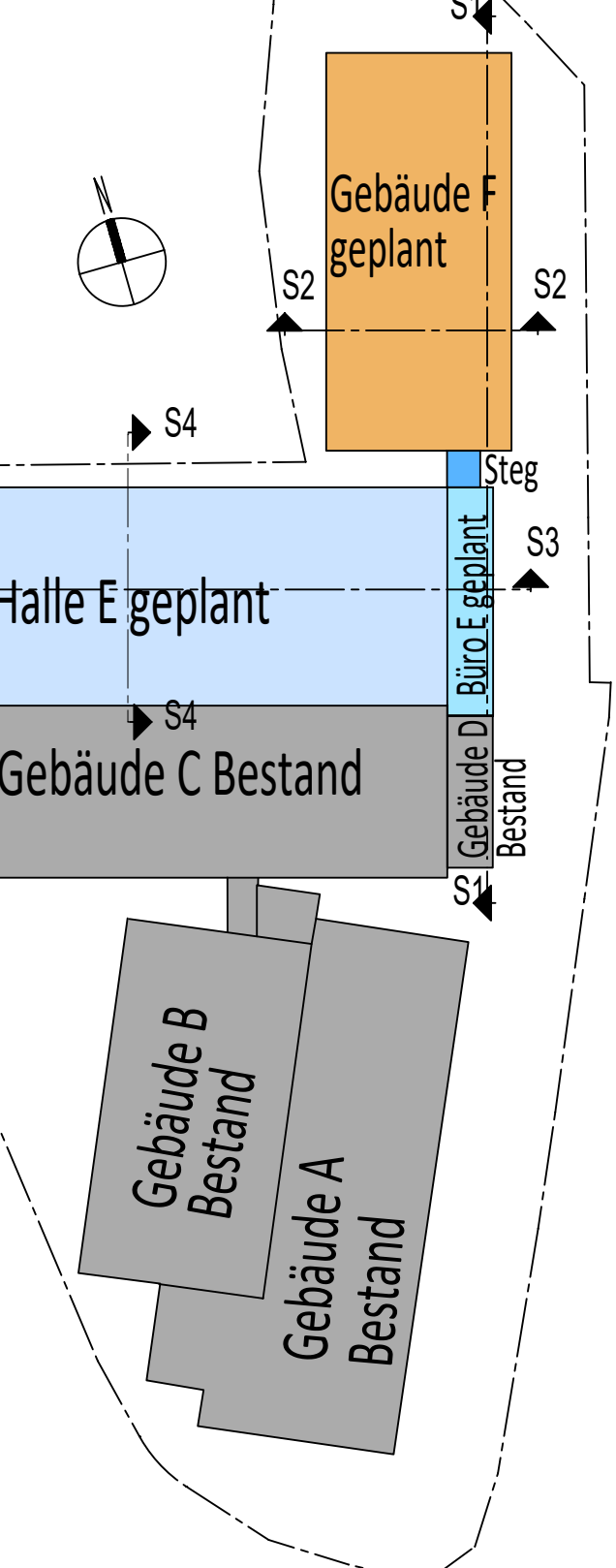
INGENIEURBURO BLANK
 HAUPTSTRASSE 116
 74638 WALDENBURG

BLANK
 INGENIEURBURO

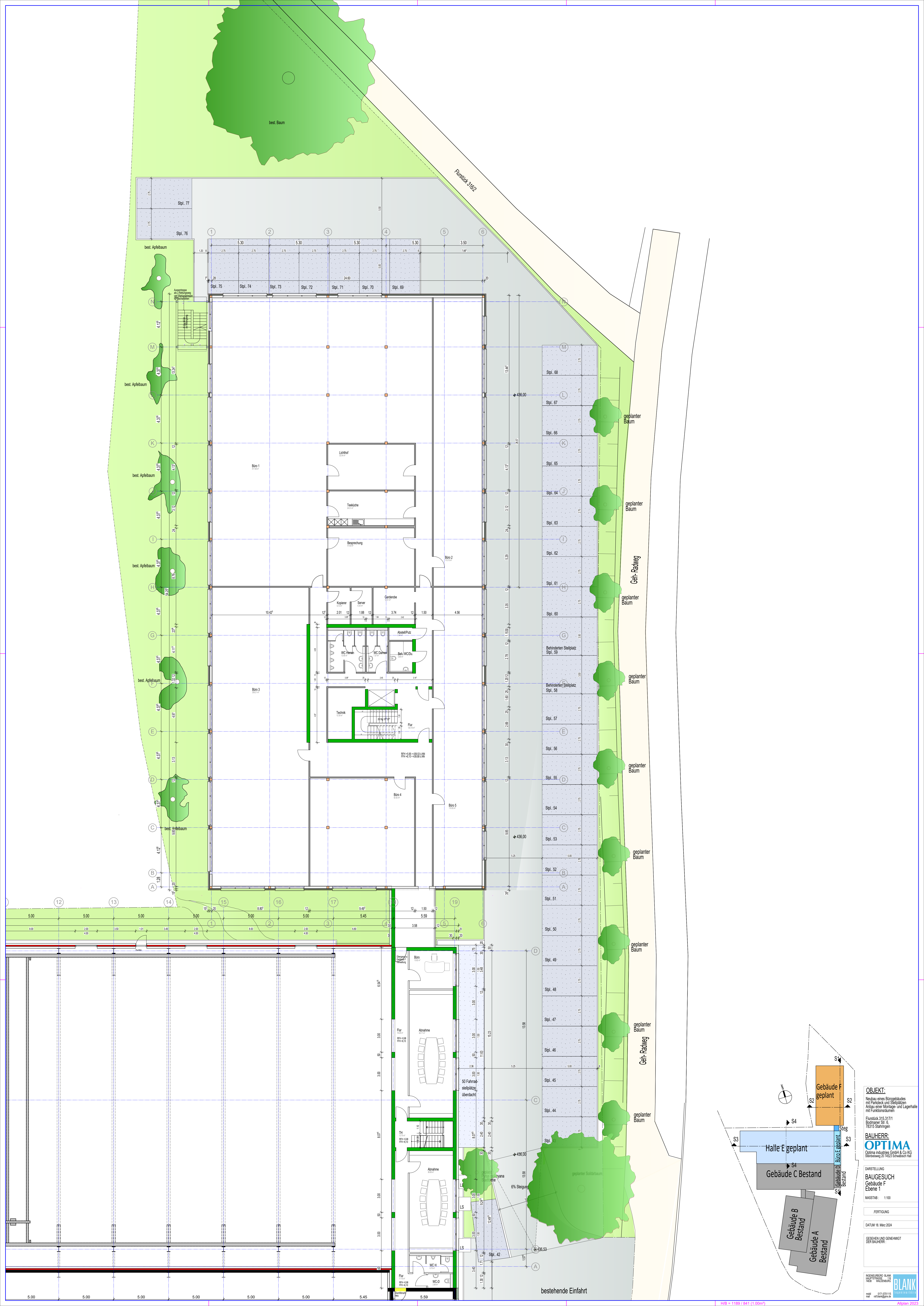
mobl 0171-5701115
 mail roll.blank@igba.de



H/S = 1189 / 841 (1.00m)



OBJEKT:
 Neubau eines Bürogebäudes
 mit Parkdeck und Stellplätzen
 Anbau einer Montage- und Lagerhalle
 mit Funktionsräumen
 Flurstück 315.517/1
 Bodensee Str. 6
 78315 Starthagen
 BAUHERR:
OPTIMA
 Optima Industrie GmbH & Co. KG
 Obereingang 27/152 Schwanen Hill
 DARSTELLUNG
 BAUGESUCH
 Gebäude F
 Ebene 0
 MASSTAB: 1:100
 FERTIGUNG
 DATUM 18. März 2024
 GEGEBEN UND GENEHMIGT
 DER BAUKOMMISSION
 INGENIEURBÜRO BLANK
 ARCHITECTURE
 TILMILDBERGER
 BLANK
 078 791115
 www.blank-architekten.de
 Allplan 2022



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes mit Parkdeck und Stellplätzen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle mit Funktionsräumen

Flurstück 315.517/1
Bodensee Str. 6
78315 Starthagen

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co. KG
Chilowweg 27 | 78315 Starthagen

DARSTELLUNG:
BAUGESUCH
Gebäude F
Ebene 1

MASSSTAB: 1:100

FERTIGUNG

DATUM: 18. März 2024

GEZEHNIGT UND GENEHMIGT
DER BAUKOMMISSION

INGENIEURBÜRO BLANK
INGENIEURFÜR
TÄTIGKEITEN
MILIEUBAU
MBA

078 270115
www.blank.de

Aprilian 2022

bestehende Einfahrt

Geh-Radweg

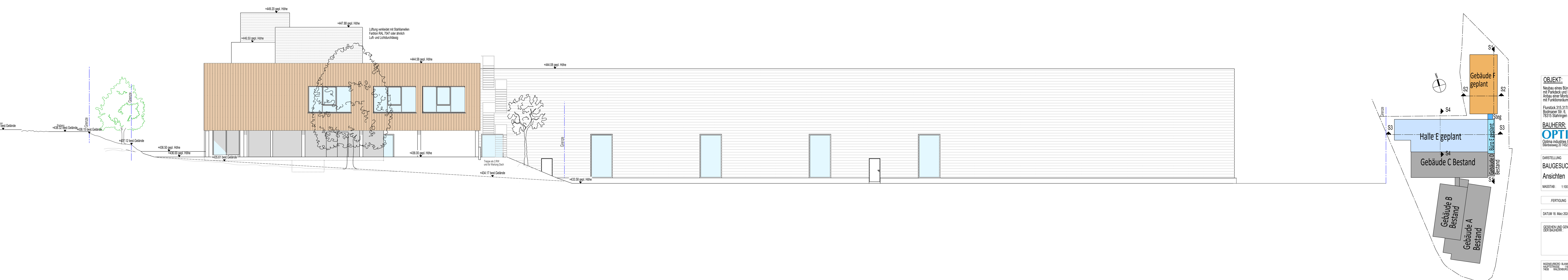
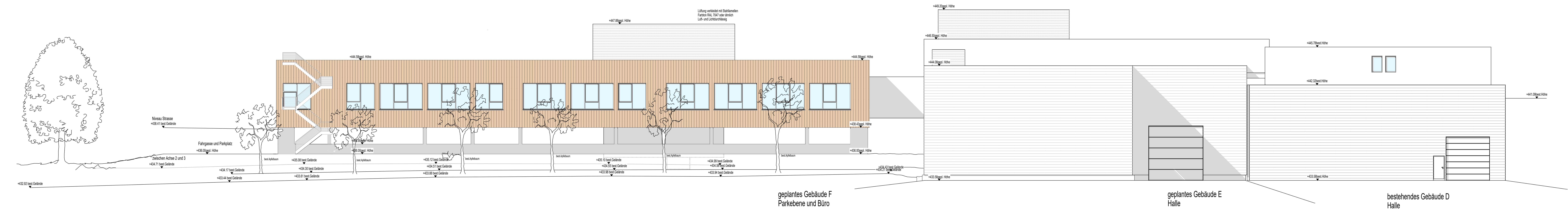
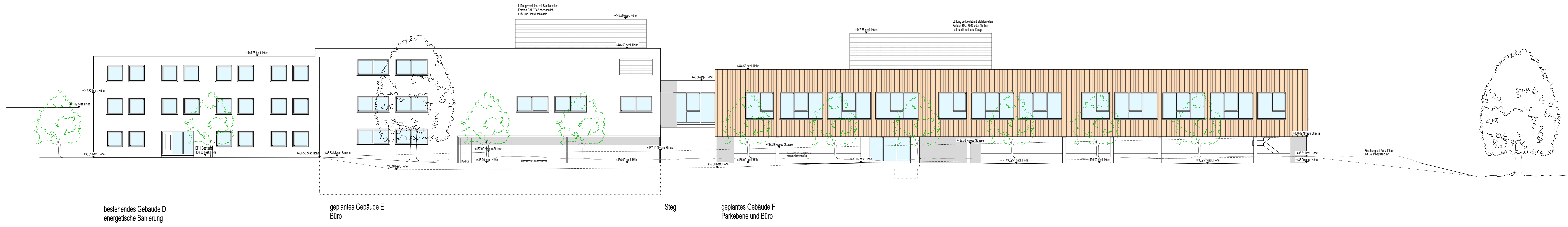
geplanter Baum

best. Apfelbaum

best. Baum

Flurstück 316/2

HWS = 1189,841 (1.00m)



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes
mit Parkdeck und Sitzplätzen
Anbau einer Montage- und Lagerhalle
mit Funktionsräumen

Flurstück: 315/317H
Bochumer Str. 6,
78315 Stuttgart

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Steinweg 25 78223 Schwetzingen

DARSTELLUNG
BAUGESUCH
Ansichten

MAßSTAB: 1:100

FERTIGUNG

DATUM: 18. März 2024

GEBÄUDELEITUNG GENEHMIGT
GEBÄUDELEITUNG

VERZEICHNIS: Blatt
NEUBAU
M 02
M 03
M 04
M 05
M 06
M 07
M 08
M 09
M 10
M 11
M 12
M 13
M 14
M 15
M 16
M 17
M 18
M 19
M 20
M 21
M 22
M 23
M 24
M 25
M 26
M 27
M 28
M 29
M 30
M 31
M 32
M 33
M 34
M 35
M 36
M 37
M 38
M 39
M 40
M 41
M 42
M 43
M 44
M 45
M 46
M 47
M 48
M 49
M 50
M 51
M 52
M 53
M 54
M 55
M 56
M 57
M 58
M 59
M 60
M 61
M 62
M 63
M 64
M 65
M 66
M 67
M 68
M 69
M 70
M 71
M 72
M 73
M 74
M 75
M 76
M 77
M 78
M 79
M 80
M 81
M 82
M 83
M 84
M 85
M 86
M 87
M 88
M 89
M 90
M 91
M 92
M 93
M 94
M 95
M 96
M 97
M 98
M 99
M 100

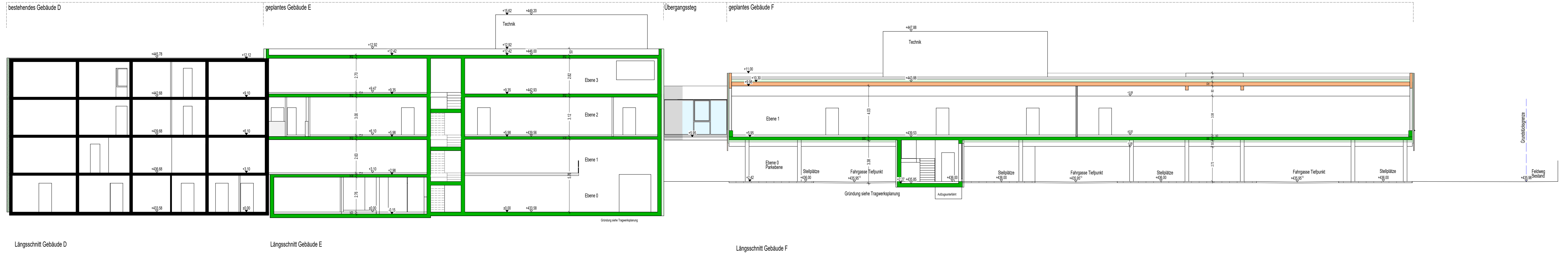
BLANK
11.11.11

HB = 841 / 1500 (1:200m)

Alpian 2023

Schnitt S1

M = 1:100

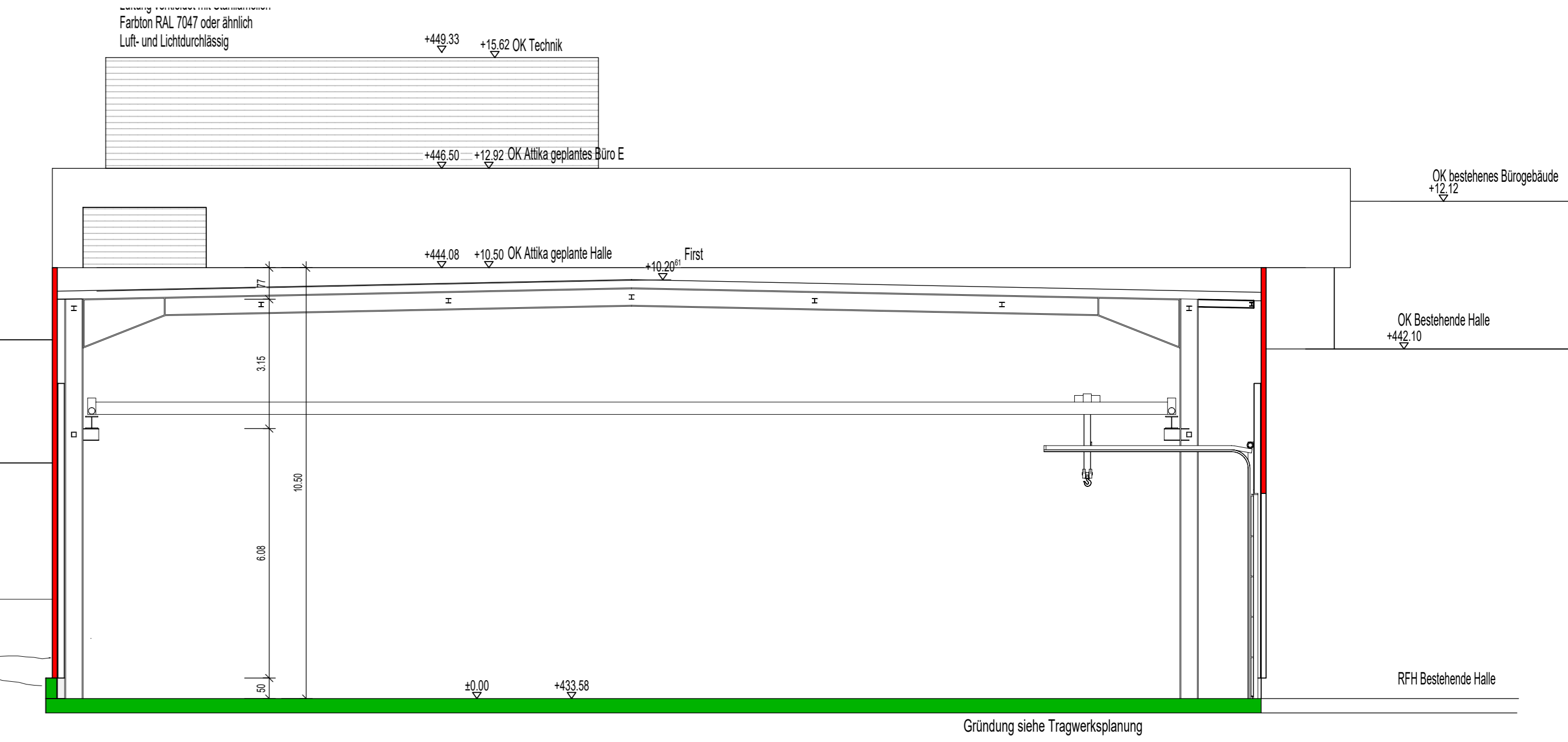
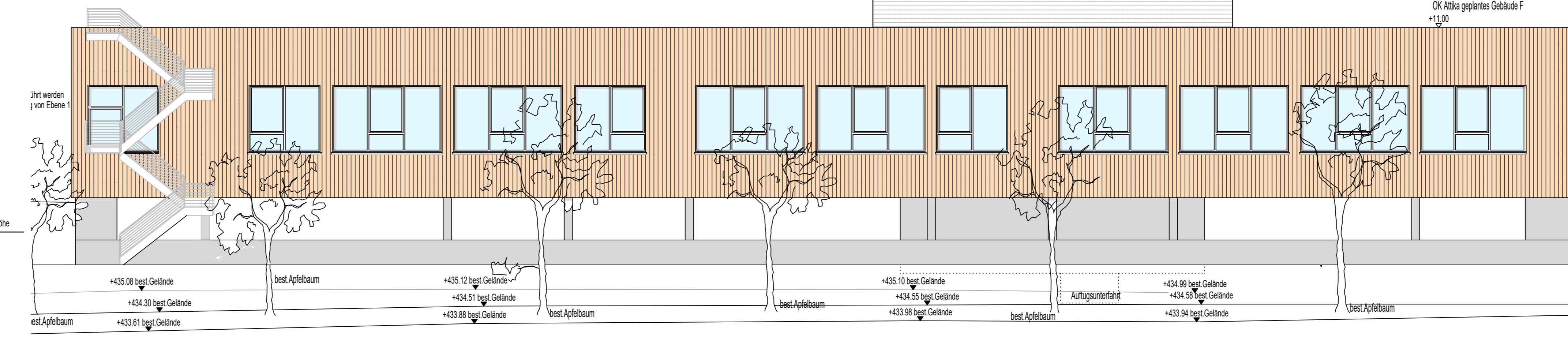
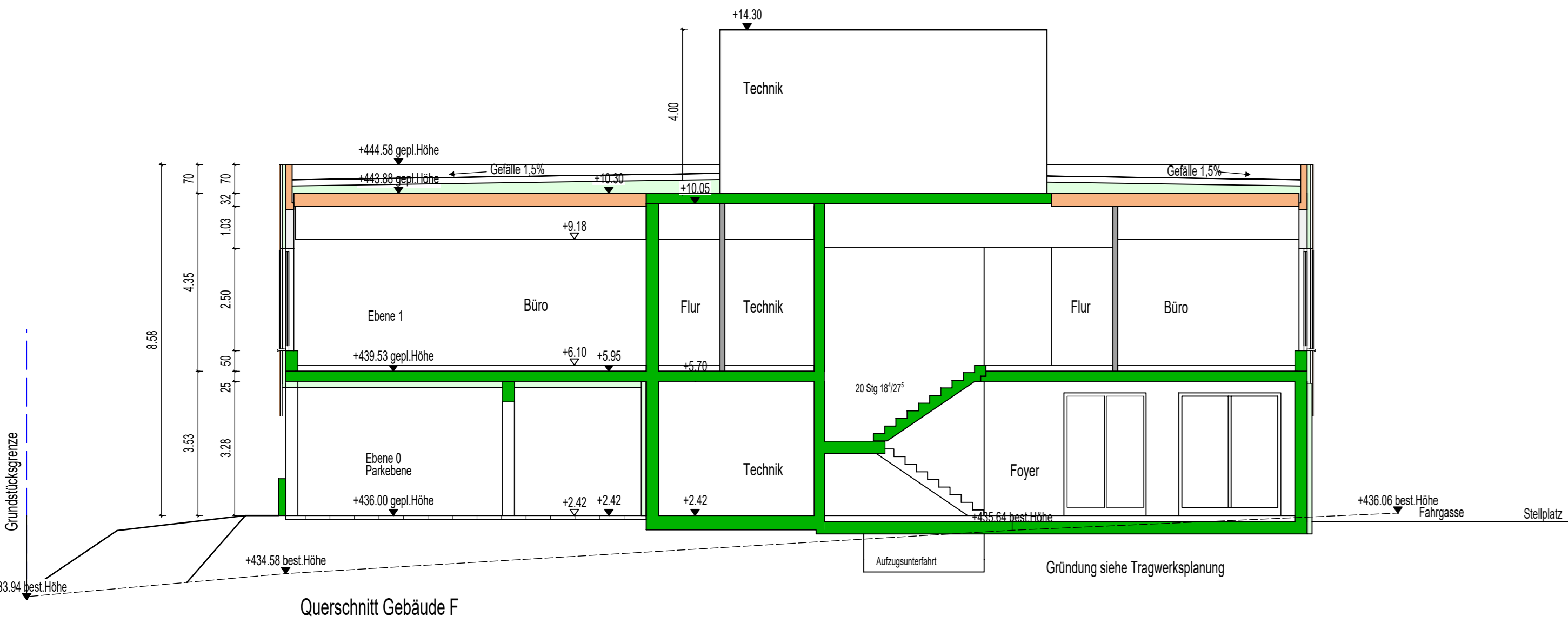


Schnitt S2

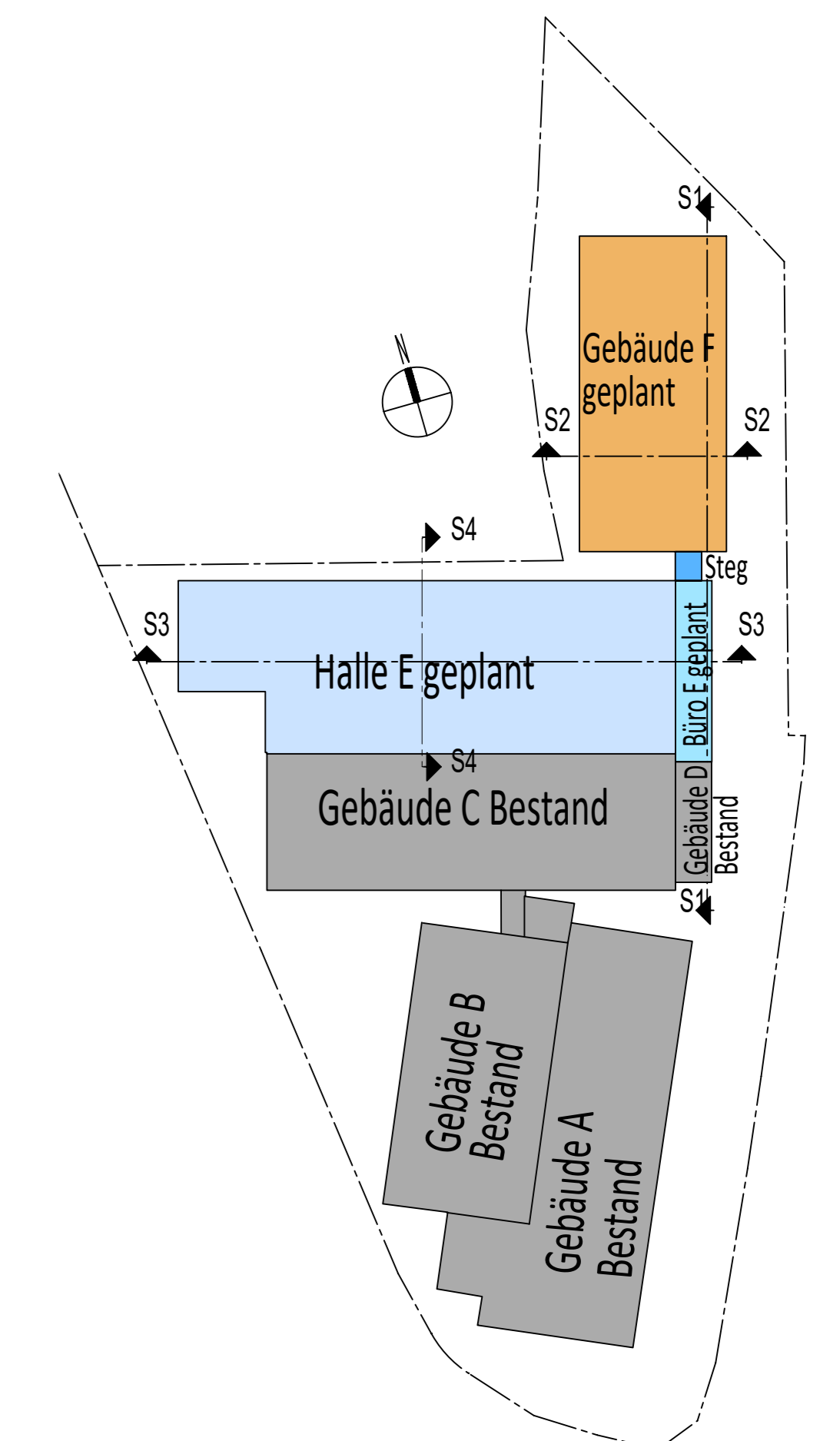
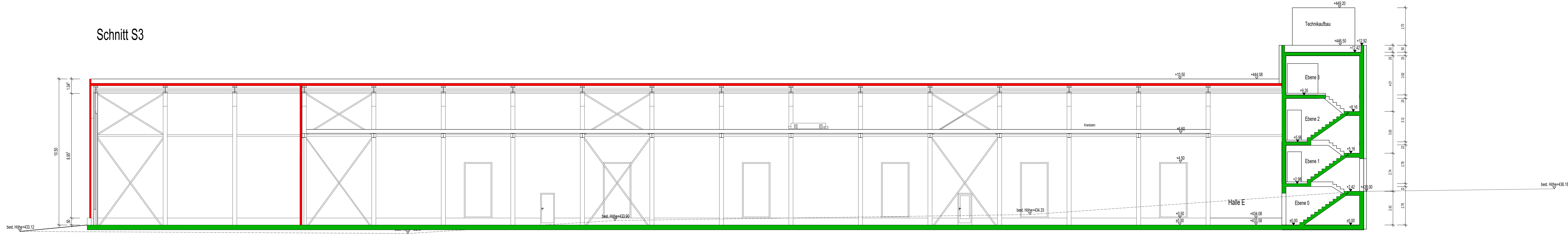
Schnitt S4

geplantes Gebäude F
Parkebene und Büro

Schnitt durch Halle E



Schnitt S3



OBJEKT:
Neubau eines Bürogebäudes mit Parkdeck und Stellplätze
Anbau einer Montage- und Lagerhalle mit Funktionsräumen
Flurstück 315/317H
Bochumer Str. 6,
85315 Starnberg

BAUHERR:
OPTIMA
Optima Industrie GmbH & Co KG
Starnbergerweg 20/7022 Starnberg

DARSTELLUNG: BAUGESUCH
Schnitte

MASSSTAB: 1:100

FERTIGUNG:

DATUM: 18. März 2024

GEPRÜFT VON: GEGENWÄRTIG
DESIGNER:

VERZEICHNIS: BLANK
VERZEICHNIS: BLANK
MIS: 1111111111

BLANK
1111111111

077-277115
info@blank.de

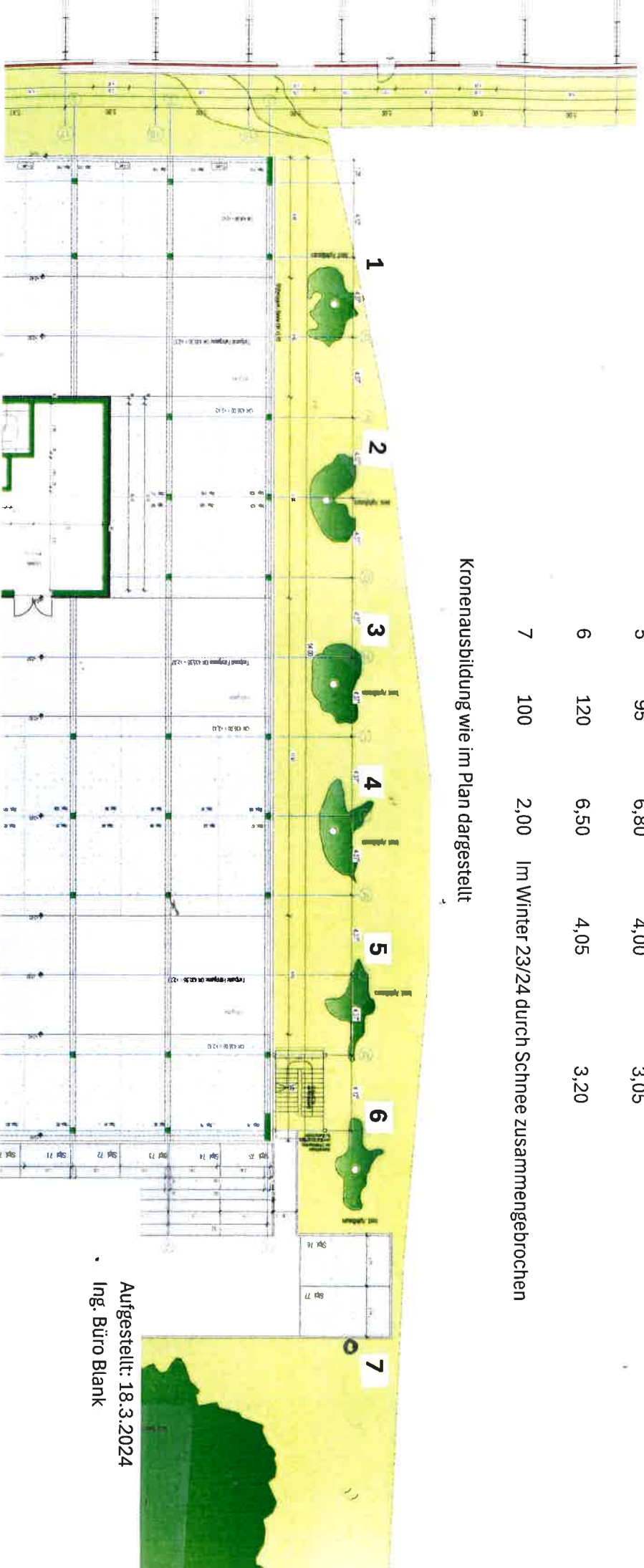
HB = 841 / 1500 (1.26m²)

Alplan 2023

Bestandsbäume Apfelbäume

Baum Nr.	Stammumfang cm	Höhe m	Abstand (m) Stamm-Fassade	Abstand (m) Krone-Fassade
1	138	8,75	2,85	1,55
2	155	7,50	2,75	1,75
3	140	7,00	3,05	2,00
4	125	8,00	3,10	2,20
5	95	6,80	4,00	3,05
6	120	6,50	4,05	3,20
7	100	2,00	Im Winter 23/24 durch Schnee zusammengebrochen	

Kronenausbildung wie im Plan dargestellt



Aufgestellt: 18.3.2024
Ing. Büro Blank

















