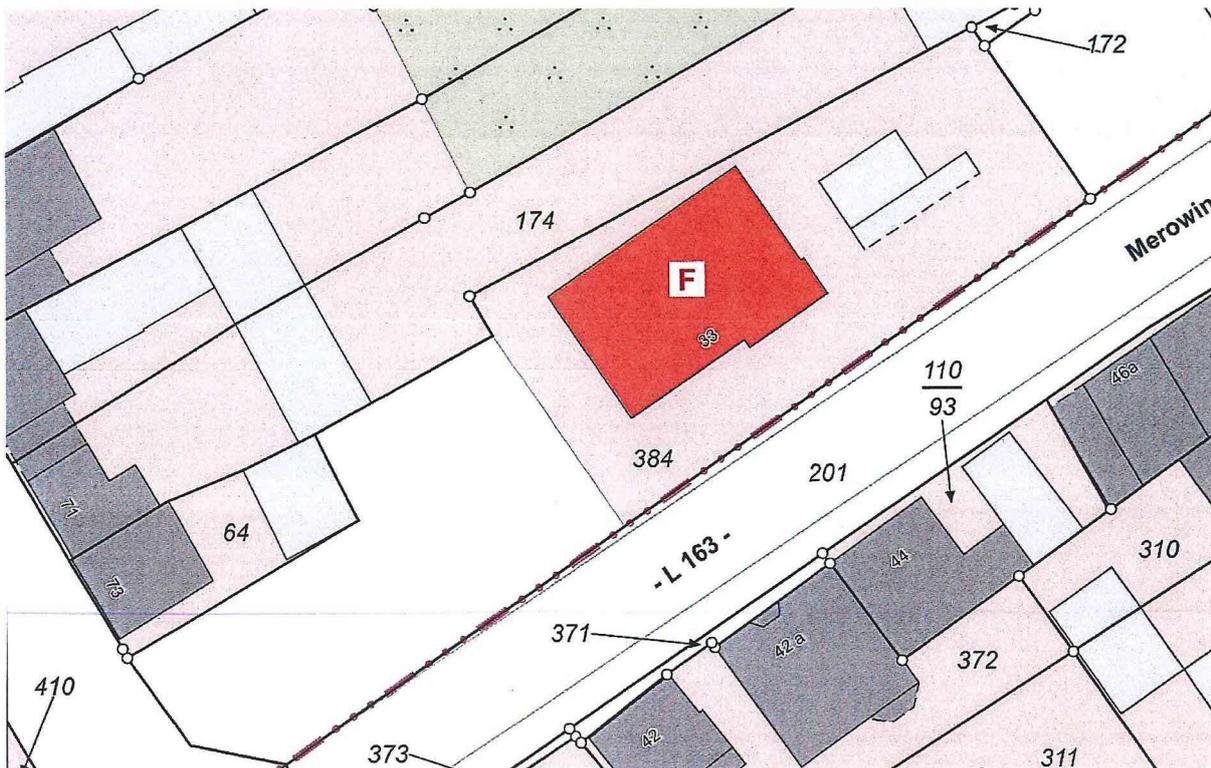


401/2017 Anlage 2

Gutachterliche Untersuchungen von 13 Feuerwehrgerätehäusern  
in der Stadt Erfstadt

## Bliesheim



## **Baulicher Bestand**

Das Feuerwehrgerätehaus in Bliesheim wurde 1936 in dem für die damalige Zeit typischen Stil erbaut. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einem hohen Walmdach sowie einem Turm mit Aufsatz.

Das Gebäude ist teilweise in Ziegelsichtmauerwerk und teilweise mit verputzten Fassaden gestaltet (vermutlich ursprünglich vollständig in Ziegelsichtmauerwerk). Die Dacheindeckung des Walmdachs besteht aus einer älteren Tonziegeleindeckung; die Dachentwässerung besteht aus Zinkhängerinnen und Zinkregenfallrohren. Die Walmdachgauben sind mit Schiefer verkleidet; gleiches gilt für den Turmaufbau.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss als Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen und Umkleide- und Sanitärbereichen genutzt. Das Dachgeschoss ist zu einem größeren Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Theke sowie Nebenräumen (Teeküche, Abstellraum, 1 WC) ausgebaut. Der Ausbau des Schulungsraums erfolgte in den letzten Jahren durch die Löschgruppe in Eigenleistung.

Das Gebäude wurde mehrfach umgebaut. Die ursprünglich straßenseitig angeordneten Einfahrtstore wurden giebelseitig angeordnet; in den ehemaligen Toröffnungen befinden sich heute mehrere Fenster. In die Räume hinter der Fahrzeughalle wurden die Umkleiden und Sanitärräume eingebaut. Die ursprüngliche Wohnung im Obergeschoss wurde zum Schulungsraum umfunktioniert.

Geplant ist die Errichtung eines überdachten Stellplatzes in Form einer Pergola am rückwärtigen Giebel im Übergang zu einem hier vorhandenen eingeschossigen ehemaligen Garagengebäude, das heute als Abstellraum genutzt wird.

## **Bauliche Schäden und Mängel**

Das Gebäude befindet sich in einem instandgehaltenen Zustand. Bauliche Schäden und Mängel beschränken sich auf einzelne Bereiche bzw. Bauteile. Im Einzelnen:

- \* Schadhafter, stark rissiger Estrich in der Fahrzeughalle
- \* Aufsteigende Feuchte in den Außenwänden mit Putz- und Anstrichschäden sowie Verfungungsschäden im Ziegelsichtmauerwerk im Sockelbereich.
- \* Anstrichschäden an den Holzfenstern (Isolierverglasung) und Außentüren
- \* Unverschlossene Öffnungen im Turmaufbau
- \* Schadhafte Dacheindeckung auf der nebenstehenden Garage (Welleternitplatten) inkl. mangelhafter Dachentwässerung
- \* Anstrichschäden an dieser Garage (Kalksandstein-Sichtmauerwerk)
- \* Erneuerungsbedürftige Heizzentrale

## **Nutzungsspezifische Mängel**

Das Feuerwehrgerätehaus in Bliesheim weist kaum nutzungsspezifische Mängel auf. Es sind getrennte Umkleideräume für Männer und Frauen vorhanden. Ebenso sind im Erdgeschoss zwei WC's vorhanden. Es fehlt eine Dusche (die vorhandene Dusche wurde zur Frauenumkleide umfunktioniert). Einzelne Räume werden von der Jugendfeuerwehr (Jungen und Mädchen getrennt) genutzt. Ein Damen WC ist im Obergeschoss im Zusammenhang mit dem Ausbau als Schulungsraum hergerichtet worden.

Die erdgeschossigen Funktionsräume sind etwas ungeordnet, jedoch würde eine Neugestaltung nicht unerhebliche Grundrissveränderungen erforderlich machen. Im derzeitigen Waschraum könnte die fehlende Dusche eingebaut werden (zur Zeit Jugendfeuerwehr Mädchen).

Bauliche Erweiterungen sind so gut wie nicht möglich (Carport zwischen Giebel und Garage); eine Erweiterung ist jedoch aus nutzungsspezifischen Gründen auch nicht unbedingt erforderlich.

Die Tore weisen zu geringe Größen auf. Hierauf wurde bereits mit der Anschaffung eines kleineren Fahrzeuges reagiert. Eine Vergrößerung der Tore würde erhebliche bauliche Aufwendungen erfordern und wird nicht vorgeschlagen.

Der Zugang erfolgt zum einen durch eine Tür zwischen den Toren in die Fahrzeughalle. Da jedoch auch rückwärtige Zugänge im anderen Giebel möglich sind, sind keine Umbauten hierfür erforderlich.

Der 2. Fluchtweg aus dem obergeschossigen Schulungs- und Aufenthaltsraum (Mauerwerksgaube im Walm) oberhalb der Eingangstüre zwischen den beiden Toren zur Fahrzeughalle weist keine ausreichende Größe auf. Zudem befindet sich hier eine weit auskragende Außenleuchte, die eine Anleiterung behindert.

### **Außenraum**

Die Zu- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt über einen öffentlichen Vorplatz mit 90° Kehre zur L163/Merowinger Straße. Auf diesem Vorplatz ist zudem eine Parkplatzanlage vorhanden (scheint auch fremdgenutzt zu werden).

Sinnvollerweise sollten durch auffällige Markierungen die Zu- und Ausfahrtsflächen sowie Parkplätze für die Einsatzkräfte dargestellt und freigehalten werden.

## **Planungskonzepte**

Die Behebung der beschriebenen baulichen Schäden und Mängel sowie der nutzungsspezifischen Mängel erfordern verschiedene bauliche Maßnahmen; im Einzelnen:

### **Baukonstruktionen**

- \* Instandsetzung von Außenputzen in Sockelbereichen
- \* Neuanstrich der Putzflächen in Teilbereichen
- \* Erneuerung der Verfugung von Ziegelsichtmauerwerk im Sockelbereich
- \* Einbau eines neuen Estrichs in der Fahrzeughalle
- \* Anstrich von Außenfenstern (Lasur)
- \* Anstrich von Außentüren
- \* Schließen der Öffnungen im Turmaufbau (Schlagregendicht)
- \* Erneuerung der Wellplatten-Dacheindeckung der Garage
- \* Erneuerung der Dachentwässerung der Garage
- \* Anstrich de KS-Sichtmauerwerks der Garage (3-seitig)
- \* Erneuerung des Heizkessels und weiterer Heizungsinstallationen (Planung durch Stadt Erfstadt, Frau Kann)
- \* Erneuerung der Vorplatzbeleuchtung durch zwei neue Außenleuchten oberhalb der Tore
- \* Einbau von zusätzlichen Leuchten in der Fahrzeughalle zur künstlichen Belichtung der Bereiche neben den Einsatzfahrzeugen

### **Nutzungsspezifische Maßnahmen**

- \* Vergrößerung des Fluchtfensters im Obergeschoss durch Herausnahme der Brüstung und Neueinbau eines entsprechenden Fensters
- \* Einbau von zwei Duschen (Waschraum und Umkleide Herren).

### **Außenraum**

Markierung der Flächen im Außenraum für Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge sowie von Parkplätzen für die Einsatzkräfte.

## Kostenermittlungen

Die Kosten für die beschriebenen baulichen Maßnahmen sowie für die Maßnahmen im Außenraum werden nach Grobbauteilen ermittelt; die Kostenwerte enthalten 19 % Mehrwertsteuer; Kostenstand ist das 2. Quartal 2017.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Schad- und Gefahrstoffen sind nicht berücksichtigt; eine entsprechende Untersuchung liegt nicht vor. Ebenfalls nicht enthalten sind Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276).

* Instandsetzung von Außenputzen in Sockelbereichen 25 m <sup>2</sup> x 40 €/m <sup>2</sup> =	1.000 €
* Neuanstrich der Putzflächen in Teilbereichen 100 m <sup>2</sup> x 25 €/m <sup>2</sup> =	2.500 €
* Erneuerung der Verfugung von Ziegelsichtmauerwerk im Sockelbereich 10 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> =	1.000 €
* Einbau eines neuen Estrichs in der Fahrzeughalle 100 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> =	10.000 €
* Anstrich von Außenfenstern (Lasur) 20 St. x 100 €/St. =	2.000 €
* Anstrich von Außentüren 3 St. x 200 €/St. =	600 €
* Schließen der Öffnungen im Turmaufbau (schlagregendicht) 6 St. x 250 €/St. =	1.500 €
* Erneuerung der Wellplatten-Dacheindeckung der Garage 25 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> =	2.500 €
* Erneuerung der Dachentwässerung der Garage 10 m x 50 €/m =	500 €
* Anstrich de KS-Sichtmauerwerks der Garage (3-seitig) 30 m <sup>2</sup> x 25 €/m <sup>2</sup> =	750 €
* Erneuerung des Heizkessels und weiterer Heizungsinstallationen (Planung durch Stadt Erfstadt, Frau Kann Gem. Angabe	6.500 €
* Vergrößerung des Fluchtfensters im Obergeschoss durch Herausnahme der Brüstung und Neueinbau eines entsprechenden Fensters 2 m <sup>2</sup> x 1.500 €/m <sup>2</sup> =	3.000 €
* Erneuerung der Vorplatzbeleuchtung durch zwei neue Außenleuchten oberhalb der Tore 2 St. x 500 €/St. =	1.000 €

\* Einbau von zusätzlichen Leuchten in der Fahrzeughalle zur künstlichen Belichtung der Bereiche neben den Einsatzfahrzeugen  
6 St. x 300 €/St. = 1.800 €

\* Einbau von zwei Duschen (Waschraum und Umkleide Herren).  
2 St. x 2.500 €/St. = 5.000 €

\* Markierung der Flächen im Außenraum für Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge sowie von Parkplätzen für die Einsatzkräfte.  
Pauschal 1.850 €

---

**Gesamtkosten KG 300 -500 41.500 €**

---