

401/2017 Anlage 4

Gutachterliche Untersuchungen von 13 Feuerwehrgerätehäusern
in der Stadt Erfurt

Friesheim



Baulicher Bestand

Das Feuerwehrgerätehaus in Friesheim ist eingeschossig mit einem flach geneigten Satteldach. Es befindet sich innerorts neben der ehemaligen Grundschule, heute Wohnhaus. Die Ein- und Ausfahrtsituation ist beengt und ungeordnet, da der Vorplatz als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1970er/1980er Jahren erbaut. Die Fassade besteht aus gestrichenem Kalksandstein-Sichtmauerwerk. Das flach geneigte Satteldach ist mit Wellplatten, vermutlich asbestfaserhaltiges Welleternit, eingedeckt. Die Fenster sind Holzfenster, zum Teil einfachverglast, zum Teil isolierverglast (Aufenthaltsraum). Teile des Kalksandstein-Sichtmauerwerks sind verputzt.

Das Ein- und Ausfahrtstor ist ein Flügeltor, dreiteilig, einseitig einmal gefaltet. Aufgrund der Größe der Öffnung ist die Toranlage außen aufgesetzt.

Im Gebäude befindet sich die Fahrzeughalle mit einem größeren Seitenbereich; in diese Halle ist ein kleiner Heizraum eingebaut. Neben der Fahrzeughalle befindet sich ein Aufenthalts- und Schulungsraum sowie eine nach Männern und Frauen getrennte WC-Anlage. Neben einer vorderen Eingangstür in die Fahrzeughalle existiert eine rückseitige Eingangstür zum Flur mit den WC's, dem Eingang in den Aufenthalts- und Schulungsraum und einem Eingang in die Fahrzeughalle.

Neben dem Tor zur Fahrzeughalle und angrenzend an den Schulungsraum befindet sich ein ungenutztes Pultdachgebäude; hierin befanden sich ursprünglich die Toilettenanlagen der Grundschule; dieses Gebäude könnte gegebenenfalls abgebrochen werden.

Bauliche Schäden und Mängel

Trotz eines instandgehaltenen Zustandes des Gebäudes sind nicht unerhebliche bauliche Schäden und Mängel vorhanden; im Einzelnen sind dies:

- * Schadhafte, letztendlich nicht reparable Dacheindeckung mit Wellplatten
- * Schadhafte Dachentwässerungen (Rinnen und Rohre)
- * Mangelhafter Wärmeschutz der großen Dachflächen
- * mangelhafter Wärmeschutz der Außenwände
- * Einfachverglaste Metallfenster in der Fahrzeughalle

Der bauliche Zustand erfordert eigentlich eine Komplettsanierung der äußeren Hülle des Gebäudes inkl. Wärmedämmung der Außenwände.

Nutzungsspezifische Mängel

Vorhanden sind die Fahrzeughalle, ein Schulungs- und Aufenthaltsraum sowie eine WC-Anlage, getrennt für Männer und Frauen. Nicht vorhanden sind abgetrennte Umkleebereiche, getrennt für Männer und Frauen. Zurzeit findet das Umkleiden in der Fahrzeughalle statt. Aufgrund räumlicher Reserven in der Fahrzeughalle wäre die Abtrennung von Räumen für die Umkleiden, getrennt für Männer und Frauen möglich.

Ebenfalls nicht vorhanden sind getrennte Duschen; diese könnten unter Reduzierung der Fläche des Aufenthalts- und Schulungsraums geschaffen werden.

Außenraum

Die Zu- und Ausfahrtssituation ist äußerst problematisch. Die Zufahrt erfolgt vom Niederweg in den Pfarrer-Jaegers-Weg und von hier über einen Parkplatz zum Einfahrtstor. Der Parkplatz wird sowohl öffentlich als auch von Bewohnern der ehemaligen Grundschule genutzt.

Diese Situation ist äußerst unbefriedigend und zudem unfallträchtig. Der gesamte Vorplatz müsste für die Feuerwehr zur Verfügung stehen und komplett neu geordnet werden.

Planungskonzepte

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

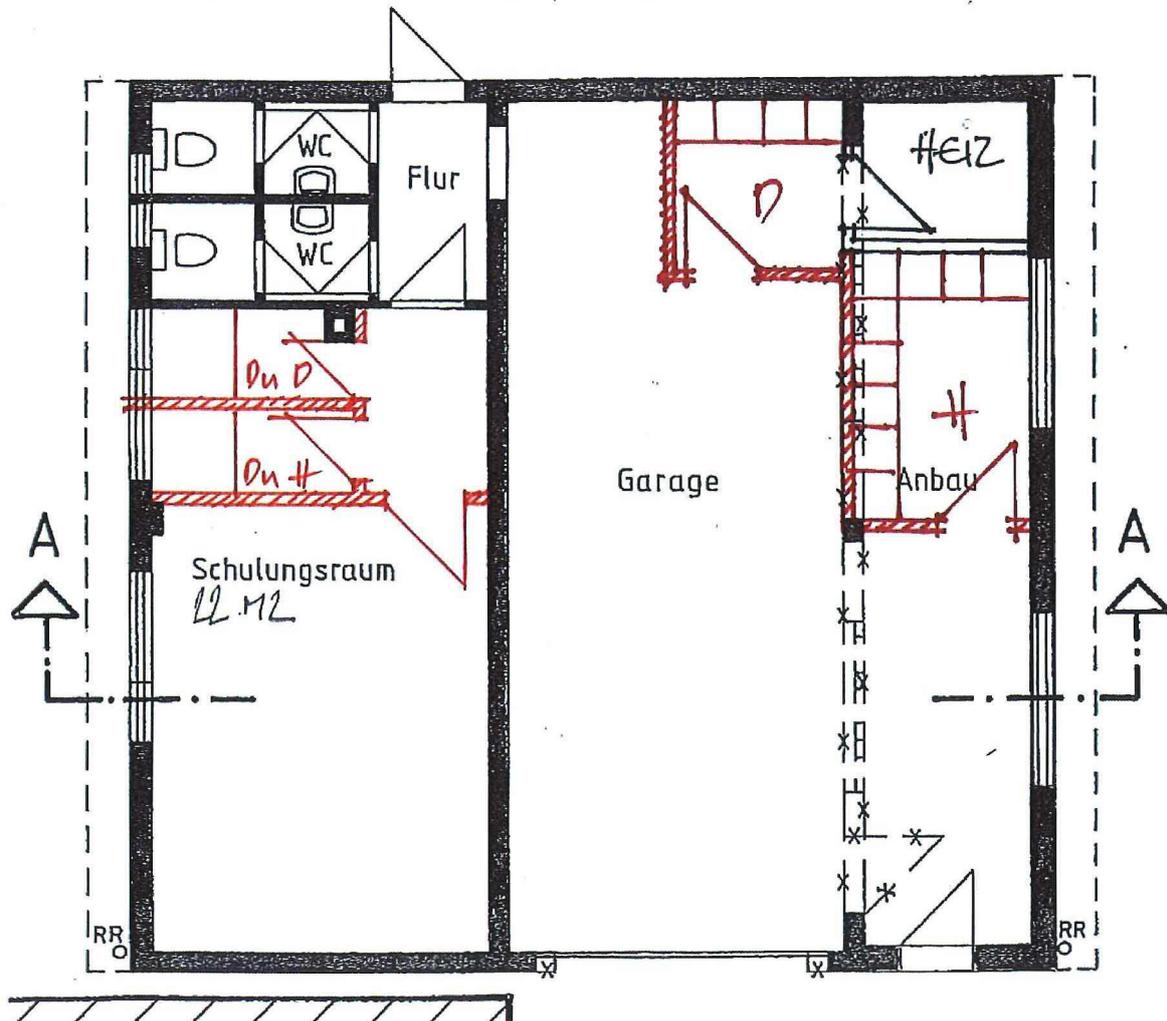
Baukonstruktionen

- * Einrüsten des Gebäudes
- * Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Instandsetzung der Tragkonstruktion (Wellplatteneindeckung auf Querpfeifen)
- * Wärmedämmung des Daches in Verbindung mit der Erneuerung der Dacheindeckung
- * Erneuerung der Dachentwässerung (Rinnen und Rohre)
- * Wärmedämmung der Außenwände (WDVS)
- * Erneuerung der Fenster in der Fahrzeughalle

Nutzungsspezifische Maßnahmen

- * Abtrennung von Umkleidebereichen, getrennt nach Männer und Frauen, in der Fahrzeughalle.
- * Einbau von getrennten Duschen im heutigen Schulungsraum.

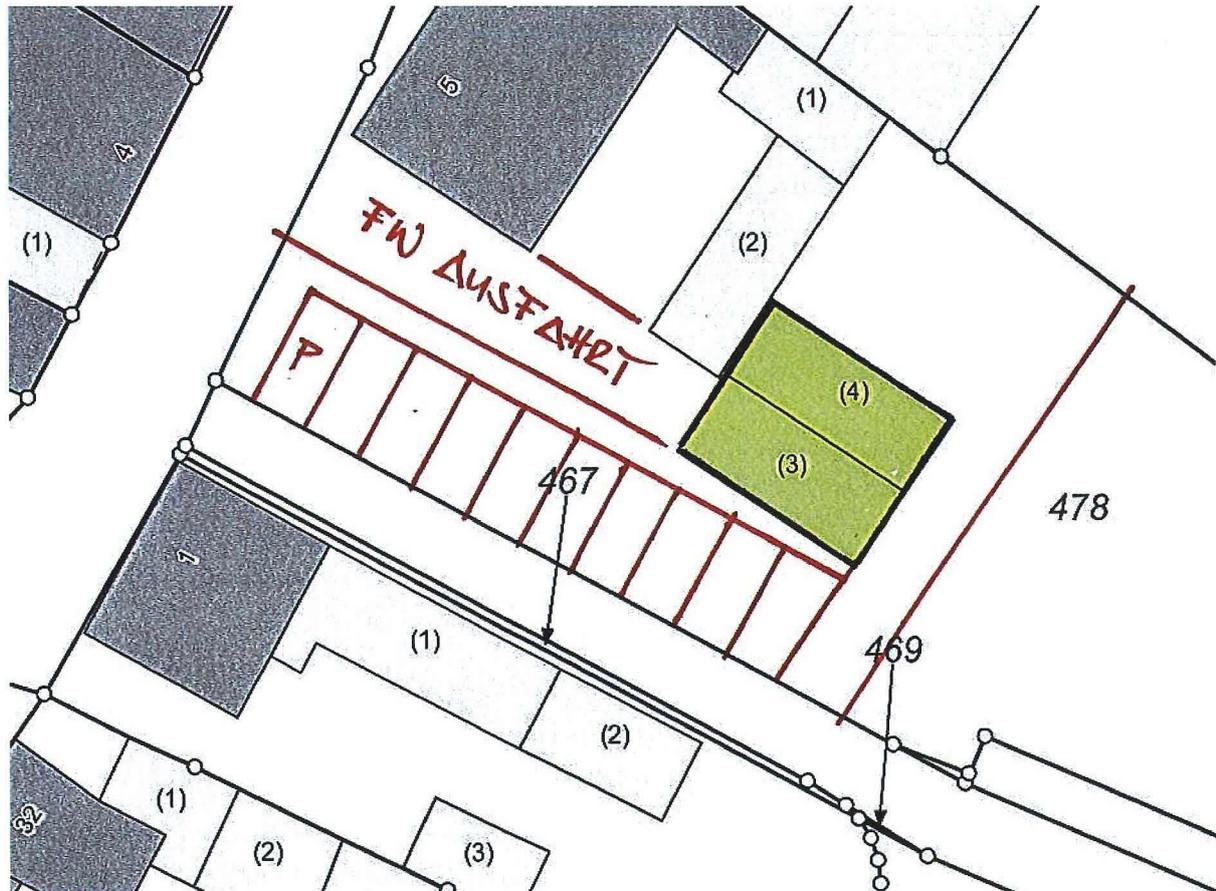
Ein erstes Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt.



Außenraum

Komplette Neugestaltung des Vorplatzes mit Abtrennung einer Feuerwehr Zu- und Ausfahrt direkt zum Niederweg entlang des Giebels der ehemaligen Schule. Die Parkplätze können entlang des Pfarrer-Jaegers-Weg angeordnet werden. Dies betrifft sowohl die Parkplätze für die Einsatzkräfte als auch gegebenenfalls Parkplätze für die Wohnungen in der ehemaligen Schule. Die Zufahrt entlang des Nachbargrundstücks in den rückwärtigen Bereich kann erhalten werden.

Ein grobes Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt.



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).

* Einrüsten des Gebäudes 175 m ² x 20 €/m ² =	3.500 €
* Erneuerung der Dacheindeckung 125 m ² x 200 €/m ² =	25.000 €
* Wärmedämmung der Dachflächen 125 m ² x 50 €/m ² =	6.250 €
* Erneuerung der Dachentwässerung 30 m x 50 €/m =	1.500 €
* Anstrich von Außenfenstern (Lasur) 22 St. x 250 €/St. =	500 €
* Wärmedämmverbundsystem auf allen Fassaden 125 m ² x 150 €/m ² =	18.750 €
* Neue Fenster 5 m ² x 500 €/m ² =	2.500 €
* Einbau der Umkleidebereiche in der Fahrzeughalle 12 m ² x 500 €/m ² =	6.000 €
* Einbau von Duschen im derzeitigen Schulungsraum 2 St. x 5.000 €/St. =	10.000 €
* Umgestaltung des Vorplatzes inkl. Zu- und Ausfahrt, Parkplätzen, Grünanlagen 300 m ² x 50 €/m ² =	15.000 €

Gesamtkosten KG 300 -500

89.000 €

Bei Schaffung der getrennten Umkleideräume inkl. Duschen in einem Anbau an der Rückseite des Gebäudes entstehen hierfür Kosten in Höhe von ca. 100 m³ BRI x 275 €/m³ BRI = 27.500 €; es entfallen aus den o.g. Kosten ca. 16.000 €; die Gesamtkosten für KG 300 – 500 betragen in diesem Fall ca. 100.000 €.