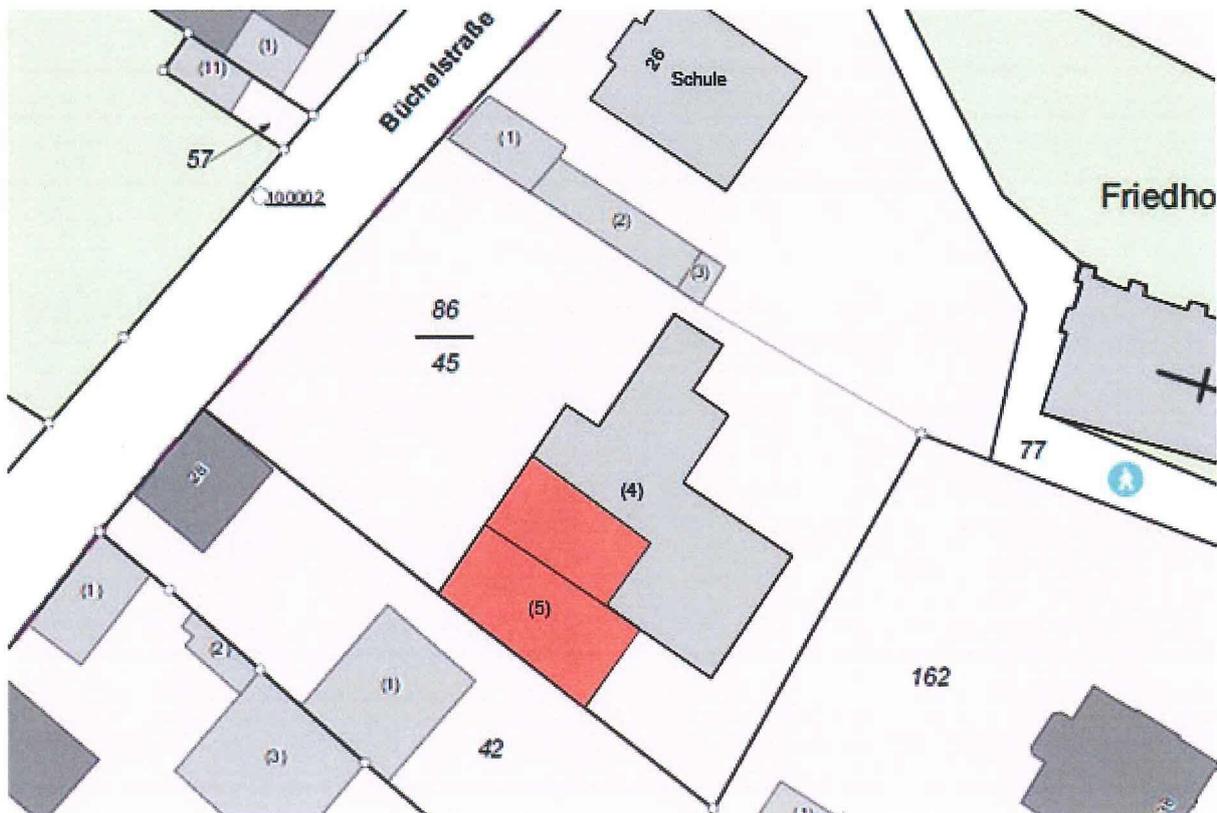


401/2017 Anlage 5

Gutachterliche Untersuchungen von 13 Feuerwehrgerätehäusern
in der Stadt Erfstadt

Niederberg



Baulicher Bestand

Das Feuerwehrgerätehaus in Niederberg ist zweigeteilt. Zum einen handelt es sich um eine eingeschossige Fahrzeughalle mit Flachdach. Diese Halle ist angebaut an ein zweigeschossiges Schulgebäude. In diesem Gebäude werden die an die Fahrzeughalle angrenzenden Flächen von der Feuerwehr genutzt (Aufenthaltsraum mit Küche und WC-Anlagen). Die Räume oberhalb der Feuerwehrflächen sind schulgenutzt.

Die eingeschossige Fahrzeughalle ist seitlich als Grenzbebauung ausgebildet. Vorderseitig befindet sich die Zufahrt mit einem erneuerten Sektionaltor; die Fassadenflächen sind in Kalksandsteinsichtmauerwerk ausgebildet; die Attika ist mit Naturschiefer verkleidet; das Flachdach ist nach Aussage der Stadt Erfstadt in einem guten Zustand. Der Zugang zur Fahrzeughalle erfolgt durch eine Schlupftür in der Toranlage; ein Nebeneingang im Untergeschoss des Schulgebäudes existiert nicht.

Die im Schulgebäude befindlichen Flächen weisen lediglich an der Vorderseite eine oberirdische Außenwand auf. Diese Wand ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen; die 3 Holzfenster in dieser Fassade sind isolierverglast.

Die Flächen werden über zwei Differenzstufen aus der Fahrzeughalle erreicht; hier befinden sich ein Schulungs- und Aufenthaltsraum sowie eine WC-Anlage mit Dusche. Schulungs- und Aufenthaltsraum und WC-Anlage befinden sich in einem sehr guten Innenausbau-Zustand.

Der vorliegende Bestandsplan entspricht nicht dem gebauten Bestand in diesem Bereich. Im Bestandsplan ist ein separater Eingang (wäre sinnvoll) sowie neben dem Schulungs- und Aufenthaltsraum auch ein abgetrennter Umkleidebereich vorgesehen.

Da dieser Umkleidebereich nicht existiert, erfolgt das Umkleiden innerhalb der Fahrzeughalle. Diese ist mit 12,50 m Tiefe ausreichend dimensioniert, sodass im hinteren Bereich Umkleideräume, getrennt für Männer und Frauen, abgetrennt werden können.

Bauliche Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem instandgehaltenen, recht guten Zustand. Lediglich die Heizungsanlage ist nach Einschätzung des entsprechenden Fachbereichs bei der Stadt Erfstadt erneuerungsbedürftig.

Nutzungsspezifische Mängel

Es bestehen keine für Männer und Frauen getrennten Umkleideräume; das Umkleiden erfolgt offen in der Fahrzeughalle.

Des Weiteren ist die WC-Anlage mit Dusche, die sich im rückwärtigen Bereich des Schulungs- und Aufenthaltsraums befindet (neuer Zustand) nicht konsequent für Frauen und Männer getrennt.

Während die Schaffung von getrennten Umkleideräumen im rückwärtigen Bereich der sehr tiefen Fahrzeughalle (12,50 m im Lichten) möglich ist, sollte die WC-Anlage aufgrund ihres neuen Ausbauszustandes belassen werden.

Die Fahrzeughalle verfügt über so gut wie keine natürliche Belichtung; die Beleuchtungsanlage befindet sich mittig über dem Fahrzeug, sodass erhebliche Schattenbildungen gegeben sind.

Außenraum

Die Zufahrt erfolgt von der Büchelstraße aus entlang der Grenze des Nachbargrundstückes zum Tor. Der Bereich neben dieser Einfahrt, der im gebäudenahen Bereich höher liegt als der Boden der Fahrzeughalle, kann für Parkplätze genutzt werden. Bei einer geringfügigen Rücknahme der Böschung mittels ca. 1m hoher Winkelstützwand sind hier 5 Stellplätze möglich. Eine Überschneidung der Ein- und Ausfahrt des Feuerwehrfahrzeugs mit der Zufahrt zu diesen Parkplätzen sollte akzeptiert werden.

Planungskonzepte

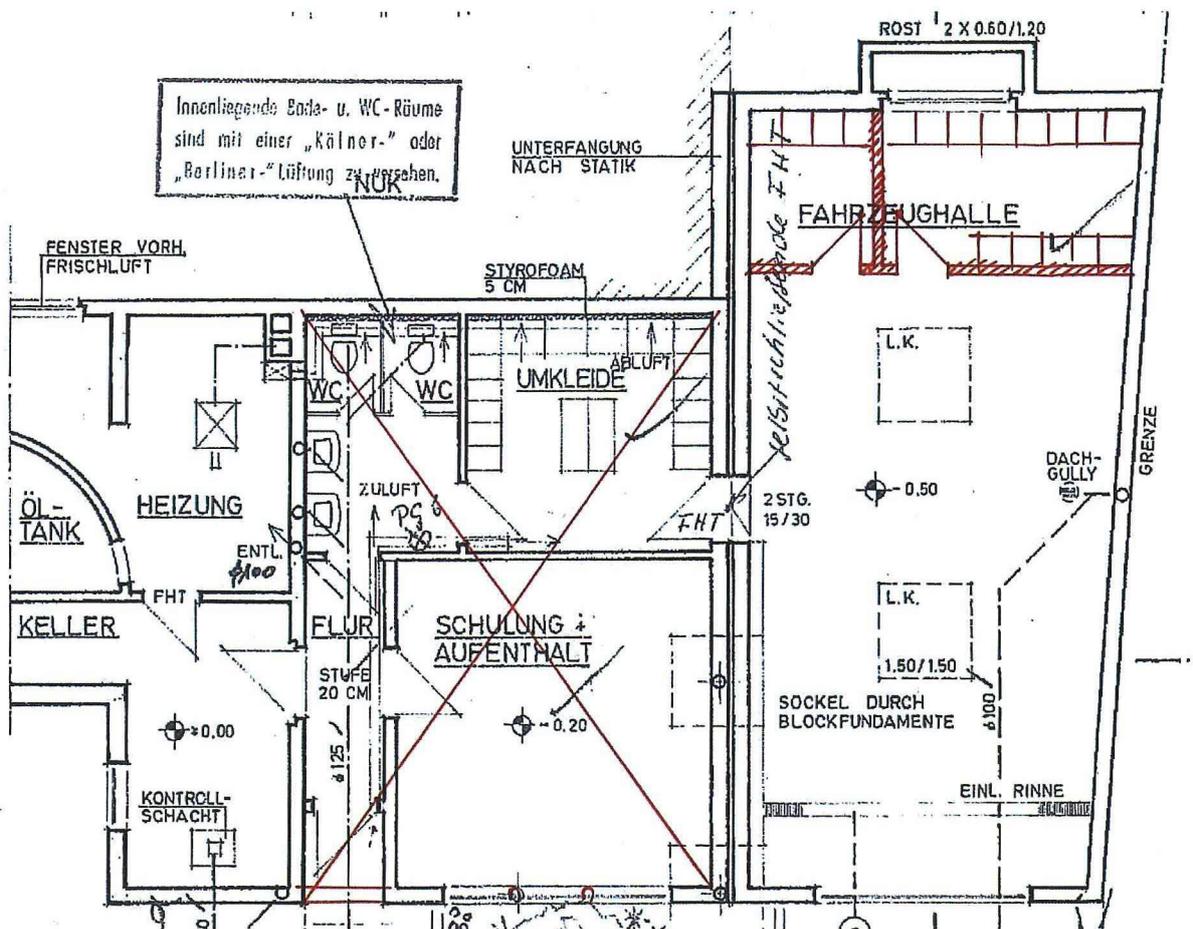
Die Behebung der beschriebenen baulichen Schäden und Mängel sowie der nutzungsspezifischen Mängel erfordern verschiedene Maßnahmen; im Einzelnen:

Baukonstruktionen

- * Erneuerung der Heizungsanlage, gemäß Vorgabe der Stadt Erfstadt

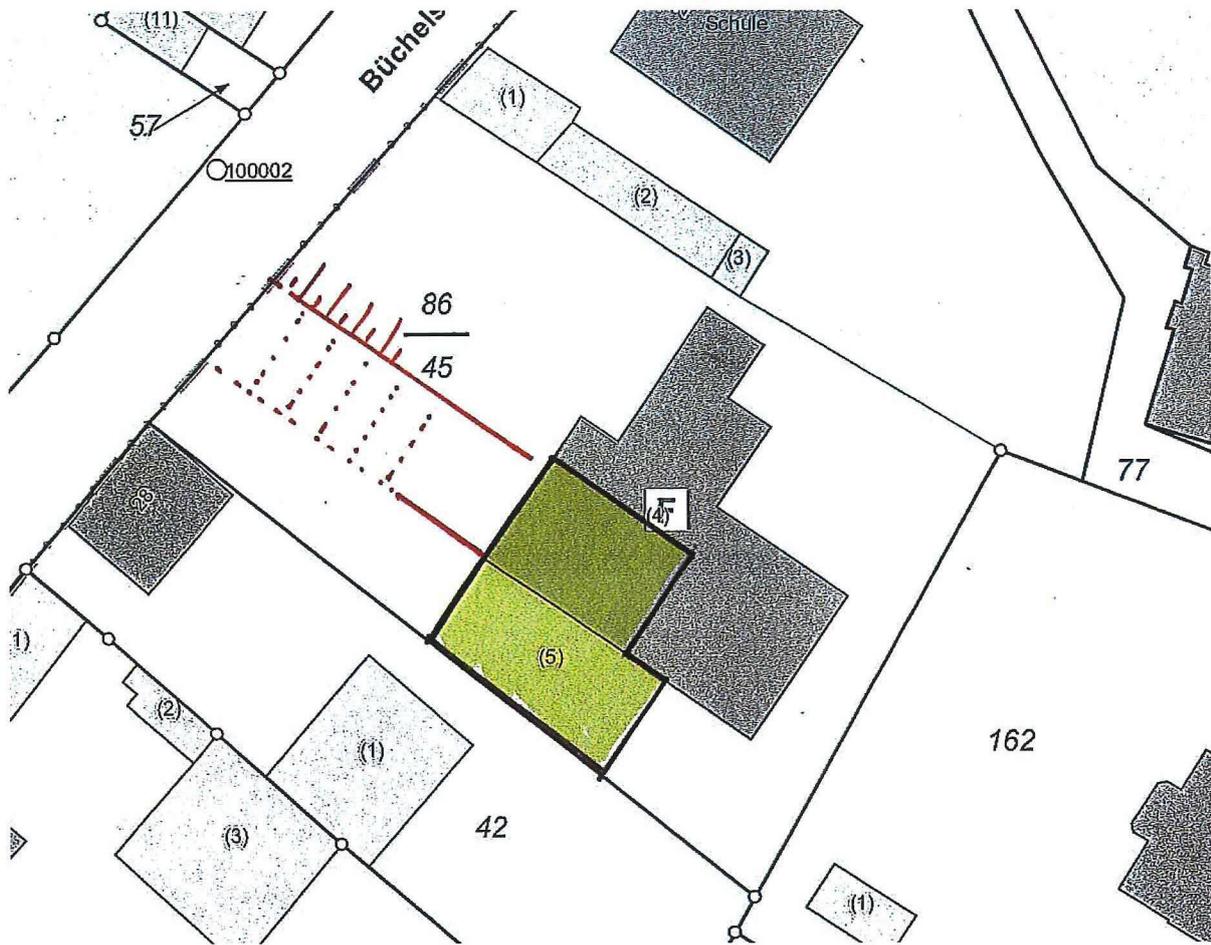
Nutzungsspezifische Maßnahmen

- * Abtrennung von Umkleeräumen im rückläufigen Bereich der Fahrzeughalle
- * Einbau einer komplett neuen Beleuchtungsanlage in der Fahrzeughalle



Außenraum

Anlage der Parkplätze inkl. Veränderung des Böschungsbereiches.



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).

* Einbau einer neuen Heizung gem. Angabe Stadt Erfstadt	15.000 €
* Erneuerung der Beleuchtung in der Fahrzeughalle 6 St. x 300 €/St. =	1.800 €
* Abtrennung der getrennten Umkleidebereiche in der Fahrzeughalle 20 m ² NF x 500 €/m ² NF =	10.000 €
* Anlage der Parkplätze incl. Maßnahmen an der Böschung 120 m ² x 50 €/m ² =	6.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten KG 300 - 500	32.800 €
<hr/>	