

Gutachterliche Untersuchungen von 13 Feuerwehrgerätehäusern in der Stadt Erfstadt

Gymnich



Baulicher Bestand

Bei dem Feuerwehrgerätehaus in Gymnich handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach. Am Gebäude befindet sich ein ca. 14 m hoher Turm (ehemaliger Schlauchtrockenturm) mit 3 zweiseitigen „Balkonen“. Das Gebäude ist zudem teilweise unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus, bestehend aus der Fahrzeughalle mit 2 Stellplätzen und offenen Umkleide- und Aufenthaltsbereichen im rückwärtigen Bereich der Fahrzeughalle. Desweiteren ist im EG eine für Frauen und Männer getrennte WC-Anlage und eine Küche angeordnet.

Giebelseitig über ein Treppenhaus separat erschlossen ist im Obergeschoss eine Wohnung vorhanden; bewohnt wird diese Wohnung von einem Mitglied der Löschgruppe; ca. 90 m² Wohnfläche. Ebenfalls im OG befindet sich ein Schulungsraum der Feuerwehr; Zugang vom Zwischenpodest; ca. 22,50 m².

Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume und die Heizung. Im Treppenhaus sind im Untergeschoss Waschmaschine, Trockner usw. aufgestellt.

Aufgrund der beengten Toranlagen wurden 2011 neue Falttore eingebaut; hierfür wurde ein Vorbau vor die vorhandenen Toröffnungen eingeschossig errichtet. Zudem wurde vor einem Stellplatz der Boden abgesenkt um eine größere Torhöhe zu erreichen. Der jetzige Zustand ist ausreichend.

Bis auf die neuen Toranlagen mit seitlicher neuer Eingangstür befinden sich die Bauteile der äußeren Hülle des Gebäudes in älterem Zustand; Eternitplatten-Verkleidungen; Ziegelsichtmauerwerk; Betondachsteineindeckung des Satteldachs.

Sämtliche Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasungen in erhaltensfähigem Zustand. Gleiches gilt für die Eingangstüranlage zum Treppenhaus (Aluglasanlage mit Briefkästen, Türöffner, usw.). Oberhalb dieser Türanlage befindet sich eine Glasbaustein-Vermauerung ohne Schäden.

Der nicht mehr genutzte Turm weist in nicht unerheblichem Maße Betonschäden auf; diese stellen den Erhalt zumindest in Frage.

Die Löschgruppe Gymnich verfügt zurzeit über 21 Aktive, davon 2 Frauen, hinzu kommen 18 Jugendkliche, davon 4 Mädchen.

Bauliche Schäden und Mängel

Bauliche Schäden und Mängel sind im Wesentlichen an der äußeren Hülle sowie dem ehemaligen Schlauchtrockenturm vorhanden; im Einzelnen:

- * Schadhafte Eternitplattenverkleidung im Obergeschoss (ein Giebel, beide Traufseiten)
- * Überalterte Dachentwässerung (Zinkhängerinnen und Zinkfallrohre)
- * Überalterte Dacheindeckung aus Betondachsteinen, insbesondere schadhafte Vermörtelung des Firstes
- * Erhebliche Betonschäden am Sichtbeton des ehemaligen Schlauchtrockenturms (Balkonbrüstungen und Untersichten, Turmwände)

Ein Mangel besteht wie bei den meisten der Feuerwehrgerätehäuser in dem mangelhaften Wärmeschutz der Außenwände. Da jedoch bis auf die Fassadenplattenflächen keine Maßnahmen an den Fassaden erforderlich sind, werden entsprechend den Planungsvorgaben hier keine Verbesserungen vorgeschlagen.

Im Inneren befindet sich das Feuerwehrgerätehaus in einem instandgehaltenen und weiterverwendbaren Zustand (dies betrifft auch die Sanitäreinrichtungen und die Küche).

Die Heizzentrale ist nach Angabe der Stadt Erfstadt erneuerungsbedürftig.

Nutzungsspezifische Mängel

Wie in fast allen Gerätehäusern fehlen abgetrennte Umkleidebereiche, getrennt für Frauen und Männer. Das Umkleiden erfolgt im rückwärtigen Bereich der Fahrzeughalle, die zudem als Aufenthaltsbereich genutzt wird. WC-Anlagen getrennt für Frauen und Männer sind vorhanden; es fehlen jedoch Duschköglichkeiten.

Aufgrund der Zweigeschossigkeit des Gebäudes mit unterschiedlichen Nutzungen ist baurechtlich ein abgeschlossener Treppenraum erforderlich; dieser ist nicht vorhanden; die wesentlichen Defizite sind:

- * Die Tür vom Treppenraum in die Fahrzeughalle im Erdgeschoss entspricht nicht den baurechtlichen Anforderungen (T30 RS)
- * Die Türen vom Treppenraum in die Kellerräume entsprechen in keinster Weise den Anforderungen (T30 RS)
- * Der Schulungsraum im Obergeschoss bedarf ebenfalls der Brandschutzabtrennung zum Treppenraum (Fenster- und Holztür)
- * Im Keller befinden sich im Treppenraum Waschmaschinen, Trockner und weitere Brandlasten in Form abgestellter Möbel

Zudem ist die künstliche Beleuchtung der Fahrzeughalle unzureichend (Schatten neben den Fahrzeugen)

Außenraum

Die Zu- und Ausfahrtsituation ist übersichtlich und ausreichend. PKW-Stellplätze für die Einsatzkräfte sind auf dem Grundstück nicht vorhanden (und können auch nicht geschaffen werden); Stellplätze im Straßenraum sind vorhanden; ein von der Löschgruppe bemängeltes Defizit besteht nicht.

Planungskonzepte

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

Baukonstruktionen

- * Abbruch des ehemaligen Schlauchtrockenraums inkl. Herstellen der Fassaden im Abbruchbereich
- * Einrüsten der Bereiche mit den Eternitplatten-Verkleidungen
- * Entfernen der vorhandenen Plattenverkleidung (Schadstoffe) und Herstellen einer neuen Plattenverkleidung inkl. Wärmedämmung
- * Erneuerung der Dachentwässerung
- * Neuverlegung des Dachfirstes (Betondachsteine inkl. Firselementen)
- * Erneuerung der Heizzentrale

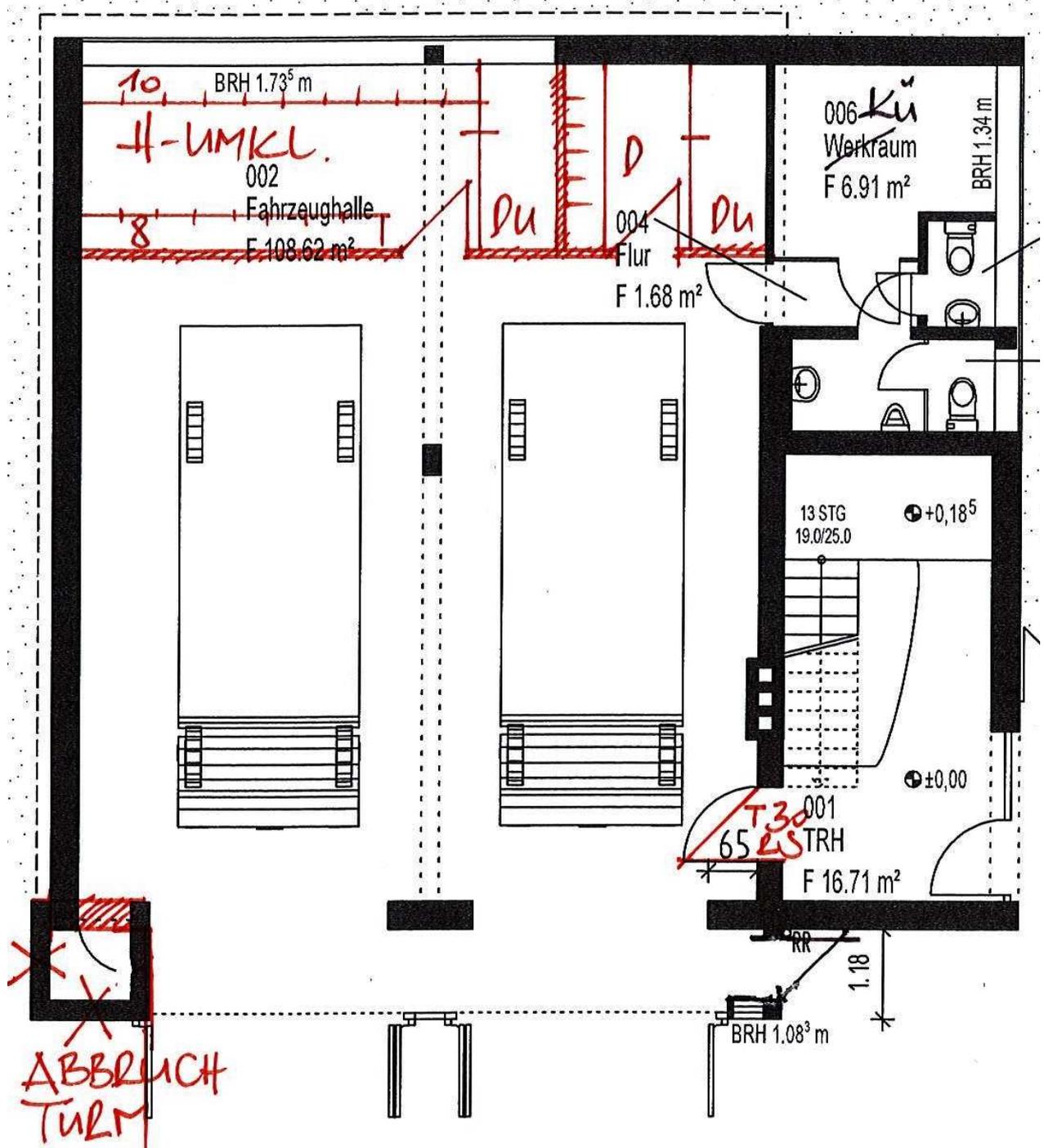
Es wird davon ausgegangen, dass die Dacheindeckung noch eine Lebensdauer von 10 bis 20 Jahren hat.

Nutzungsspezifische Maßnahmen

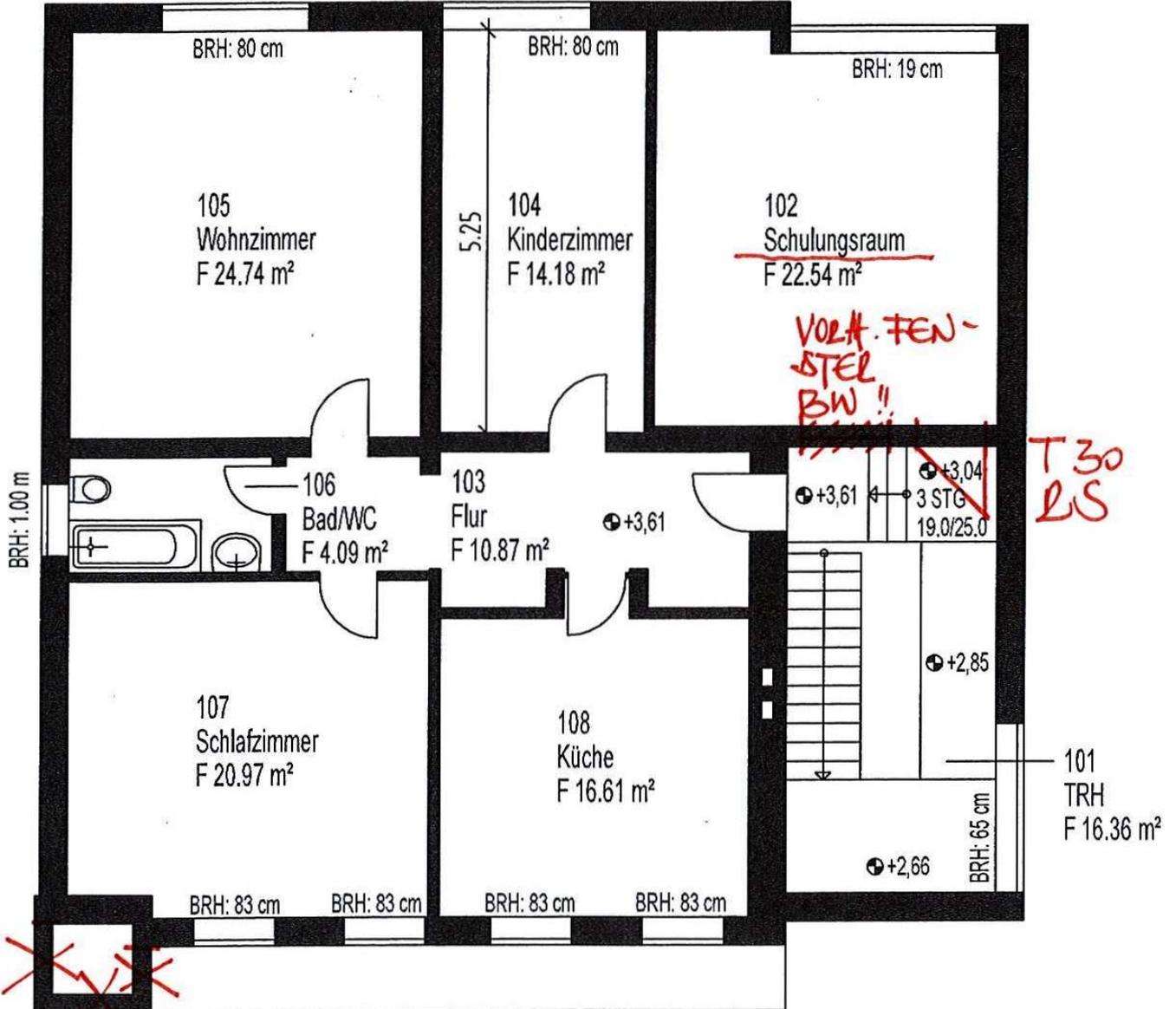
Gemäß den Planungsanforderungen ist die Schaffung getrennter Umkleidebereiche inkl. Duschmöglichkeiten für Männer und Frauen vorgesehen. Diese Räume können im rückwärtigen Bereich der Fahrzeughalle (heutige Umkleide- und Aufenthaltsbereiche) angeordnet werden. Hierdurch entfällt der Aufenthaltsbereich. Hierfür stünde nur noch der Schulungsraum im Obergeschoss zur Verfügung.

Zur Behebung der Brandschutzmängel im Treppenraum ist der Einbau von T30 RS Türen im Kellergeschoss (2 Stück), Im Erdgeschoss (1 Stück, Tür zur Fahrzeughalle) und im Obergeschoss (1 Stück, Tür zum Schulungsraum) erforderlich. Hinzu kommt das Schließen des Fensters des Schulungsraums zum Treppenraum. Die Nutzung des Treppenraums im Keller als „Waschküche“ sowie als Abstellraum ist aufzugeben.

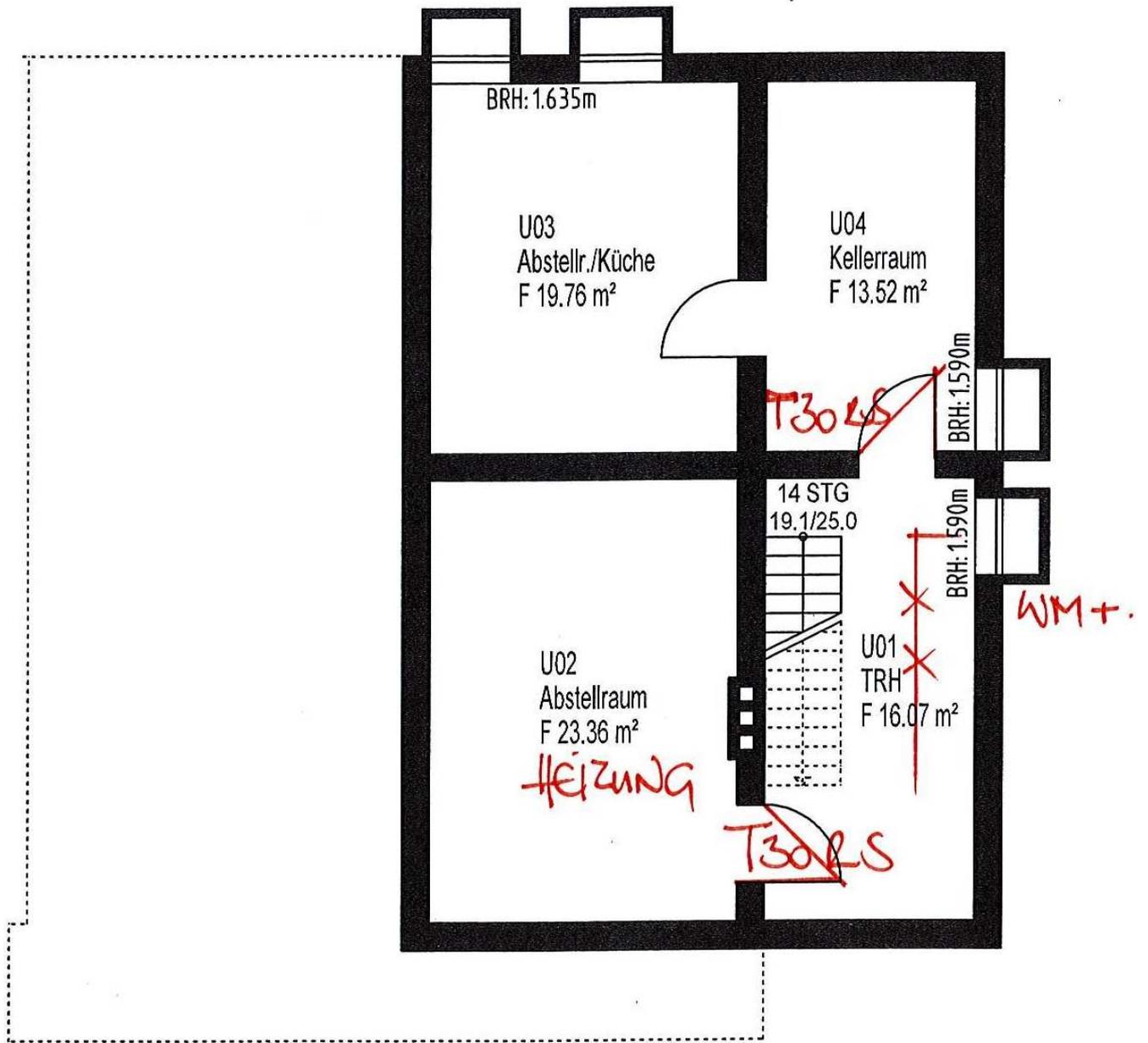
Nachfolgend sind Grundrisskizzen mit Eintragung des Planungskonzeptes dargestellt.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergrschoss

Kostenermittlungen

Die Kosten für die beschriebenen baulichen Maßnahmen 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; entsprechende Untersuchungen liegen nicht vor. Ebenfalls nicht enthalten sind Kosten für Ausstattungen (Kostengruppe 600, DIN 276) und Baunebenkosten (Kostengruppe 700, DIN 276).

| | |
|--|----------------------|
| * Abbruch Turm + Fassaden im Abbruchbereich Pauschal | 25.000 € |
| * Gerüste 300 m ² x 20 €/m ² = | 6.000 € |
| * Abbruch Fassadenplatten + neue Plattenverkleidung 100 m ² x 250 €/m ² = | 25.000 € |
| * Neue Dachentwässerungen + Dachfirste 50 m x 50 €/m = | 2.500 € |
| * Einbau der Umkleieräume mit Duschen im rückwärtigen Bereich der Fahrzeughalle 25 m ² NF x 500 €/m ² NF = 2 DU x 5.000 €/DU = | 12.500 € 10.000 € |
| * T30 RS Türen im Treppenhaus inkl. Schließen des Fensters im OG 5 St. x 1.000 €/St. = | 5.000 € |
| * Neue Beleuchtung Fahrzeughalle 8 St. x 250 €/St. = | 2.000 € |
| * Neue Heizzentrale Angabe Stadt Erfstadt | 10.000 € |
| <hr/> | |
| Gesamtkosten KG 300 + 400 | 98.000 € |
| <hr/> | |