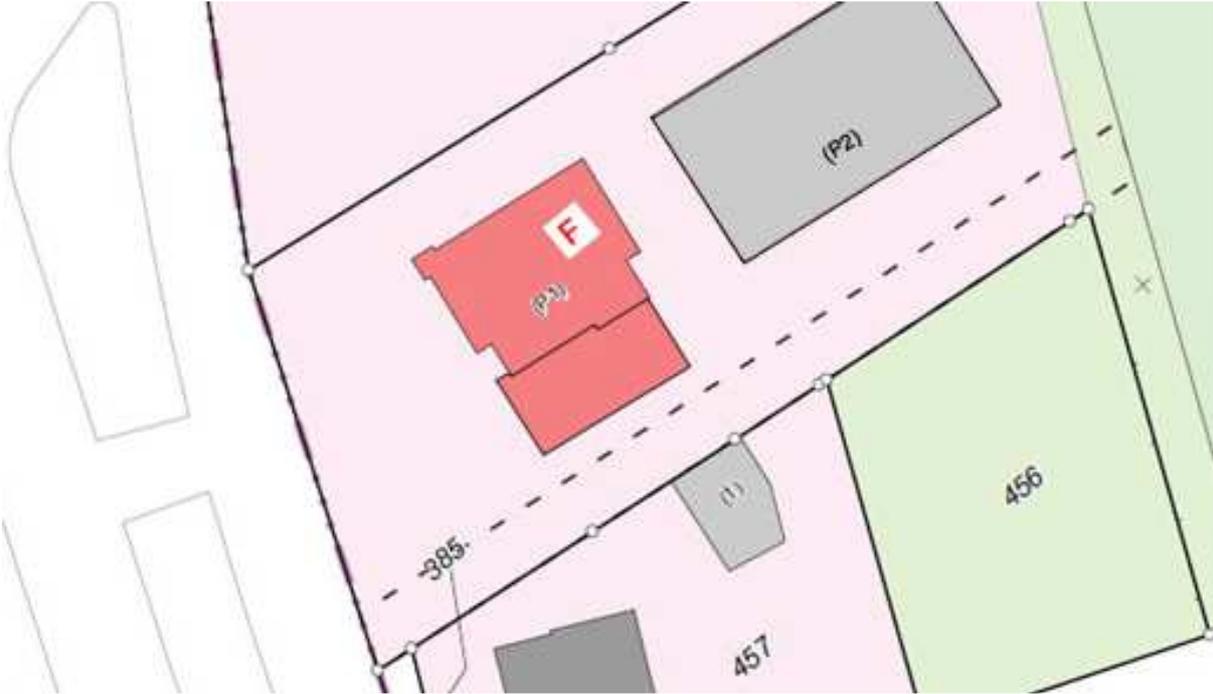


Gutachterliche Untersuchungen von 13 Feuerwehrgerätehäusern in der Stadt Erfstadt

# Dirmerzheim



## **Baulicher Bestand**

Das Feuerwehrgerätehaus in Dirmerzheim ist ein 1-geschossiger kubischer Baukörper mit Flachdächern und einem markanten, ca. 10 m hohen Turm mit zwei auskragenden zweiseitigen „Balkonen“. Das Gebäude wurde in zwei Abschnitten errichtet; 1960 wurde die Fahrzeughalle mit dem danebenliegenden Eingangsbereich, dem heutigen Abstellraum und dem rückwärtigen Heizraum errichtet. 1980 wurde der etwas niedrigere Schulungsraum mit rückwärtiger WC-Anlage seitlich angebaut.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sind der Turm (Sichtbeton + Anstrich) sowie die mit Ziegelsichtmauerwerk ausgeführten Fassaden. Stürze und Dachränder sind verputzt bzw. mit Fassadenplatten verkleidet.

Der Turm ist in den Oberflächen saniert; die Betonflächen sind gestrichen; gleiches gilt für die Stürze des Tors und den Eingangsbereichs; hier sind einzelne Schäden vorhanden; gleiches gilt für die Dachränder mit Plattenverkleidung. Die Fenster im Schulungsraum sind Holzfenster mit Mängeln im Anstrich. Die Belichtung der Fahrzeughalle erfolgt über Glasbausteinflächen ohne Schäden.

In den letzten Jahren sind vermehrt Schäden am Flachdach aufgetreten; die Dacheindichtung ist erneuerungsbedürftig.

Im Inneren befindet sich das Gebäude in einem instandgehaltenen Zustand; die Löschgruppe hat insbesondere den Schulungsraum ausgebaut.

Die Löschgruppe Dirmerzheim verfügt zurzeit über 26 Aktive, davon sind 3 Frauen; hinzu kommen 14 Jugendliche, davon 3 Mädchen. Für die Größe der Löschgruppe inkl. mehrerer Frauen ist die Situation bezüglich des Umkleidens (in der Fahrzeughalle) sowie der sanitären Anlagen (z.B. WC im Heizraum) mangelhaft.

## **Bauliche Schäden und Mängel**

Bauliche Schäden und Mängel sind zum einen an Bauteilen der äußeren Hülle sowie im Bereich der Haustechnik an der Heizung vorhanden; im Einzelnen:

- \* Schadhafte, vielfach geflickte Flachdacheindichtung
- \* Schäden an den Dachrändern in Form von Putzrissen bzw. kaputten Fassadenplatten
- \* Schadhafte Anstriche der Holzfenster im Schulungsraum
- \* Erneuerungsbedürftige Heizzentrale (Angabe Stadt Erfstadt)

Die Sanitäranlagen befinden sich in ursprünglichem Zustand (Baujahr 1980). Da diese keine Trennung für Frauen und Männer aufweisen, ist ein Umbau erforderlich; hierbei ist die Erneuerung der Sanitärinstallationen sinnvoll.

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

## **Nutzungsspezifische Mängel**

Im Feuerwehrgerätehaus in Dirmerzheim fehlen getrennte Umkleidebereiche für Männer und Frauen; das Umkleiden erfolgt in der Fahrzeughalle mit seitlich neben dem Fahrzeug aufgestellten Spinden sowie hinter dem Einsatzfahrzeug (mit 11 m relativ tiefe Fahrzeughalle).

Des Weiteren fehlen Duscmöglichkeiten, getrennt für Frauen und Männer. Und auch die WC Anlage, die nur durch den Schulungsraum erreicht werden kann, ist nicht getrennt; von der Fahrzeughalle zugänglich ist im Heizraum neben dem Heizkessel ein WC und ein Waschbecken eingebaut.

Demnach ist gemäß den Planungsvorgaben der gesamte Bereich der Umkleiden sowie der Sanitäreinrichtungen (WC-Anlagen und Duschen) herzustellen.

## **Außenraum**

Die Zu- und Ausfahrtsituation ist übersichtlich und ausreichend. Es sind 4 Stellplätze für Einsatzkräfte auf dem Grundstück vorhanden; die Zufahrt ist nicht getrennt von der Zu- und Ausfahrt des Einsatzfahrzeuges.

Aufgrund der Größe der Löschgruppe sind die Stellplätze unzureichend; auf dem Grundstück können jedoch keine weiteren Stellplätze geschaffen werden; im öffentlichen Straßenraum sind jedoch ausreichend Flächen vorhanden.

Ein MTW (Mannschaftstransportwagen) ist seitlich neben der Fahrzeughalle abgestellt. Angedacht ist die Errichtung eines Carports als Witterungsschutz für dieses Fahrzeug.

## **Planungskonzepte**

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

### **Baukonstruktionen**

- \* Erneuerung der Flachdach-Eindichtung inkl. Wärmedämmung, Attikaausbildung, Dachentwässerung
- \* Instandsetzung der äußeren Plattenverkleidungen und der Verputze der Dachränder
- \* Anstrich der Fensterrahmen der Holzfenster des Schulungsraums
- \* Erneuerung der Heizzentrale nach Angabe der Stadt Erfstadt

### **Nutzungsspezifische Maßnahmen**

Aufgrund der Größe der Löschgruppe sind zur Behebung der nutzungsspezifischen Mängel nicht unerhebliche Nutzflächen erforderlich, die innerhalb der vorhandenen Bausubstanz nicht abgetrennt werden können. Dies bedeutet, dass insbesondere die Umkleieräume inkl. der Duschen rückwärtig angebaut werden müssten.

In diesem Bereich befindet sich eine Freifläche von ca. 5,00 m Tiefe bis zur Außenwand des angrenzenden Sportheims der Stadt Erfstadt. Auf dieser Freifläche könnten die erforderlichen Räume in einem eingeschossigen Baukörper untergebracht werden. In der Außenwand des Sportheims befinden sich relativ hochliegende Fenster mit Strukturverglasung; diese belichten vermutlich Umkleide- bzw. Sanitärräume; hier müssten entsprechende Veränderungen durchgeführt werden, z.B. Belichtung und Belüftung durch neue Lichtkuppeln in Flachdach des Sportheims.

Neben dem Anbau der Umkleidebereiche ist der Umbau der WC-Anlage, getrennt für Frauen und Männer, erforderlich. Zudem müsste ein Zugang, abgetrennt vom heutigen Heizraum, aus der Fahrzeughalle in diese WC-Anlage hergestellt werden, damit diese von den Einsatzkräften direkt und nicht nur durch den Schulungsraum erreicht werden kann.

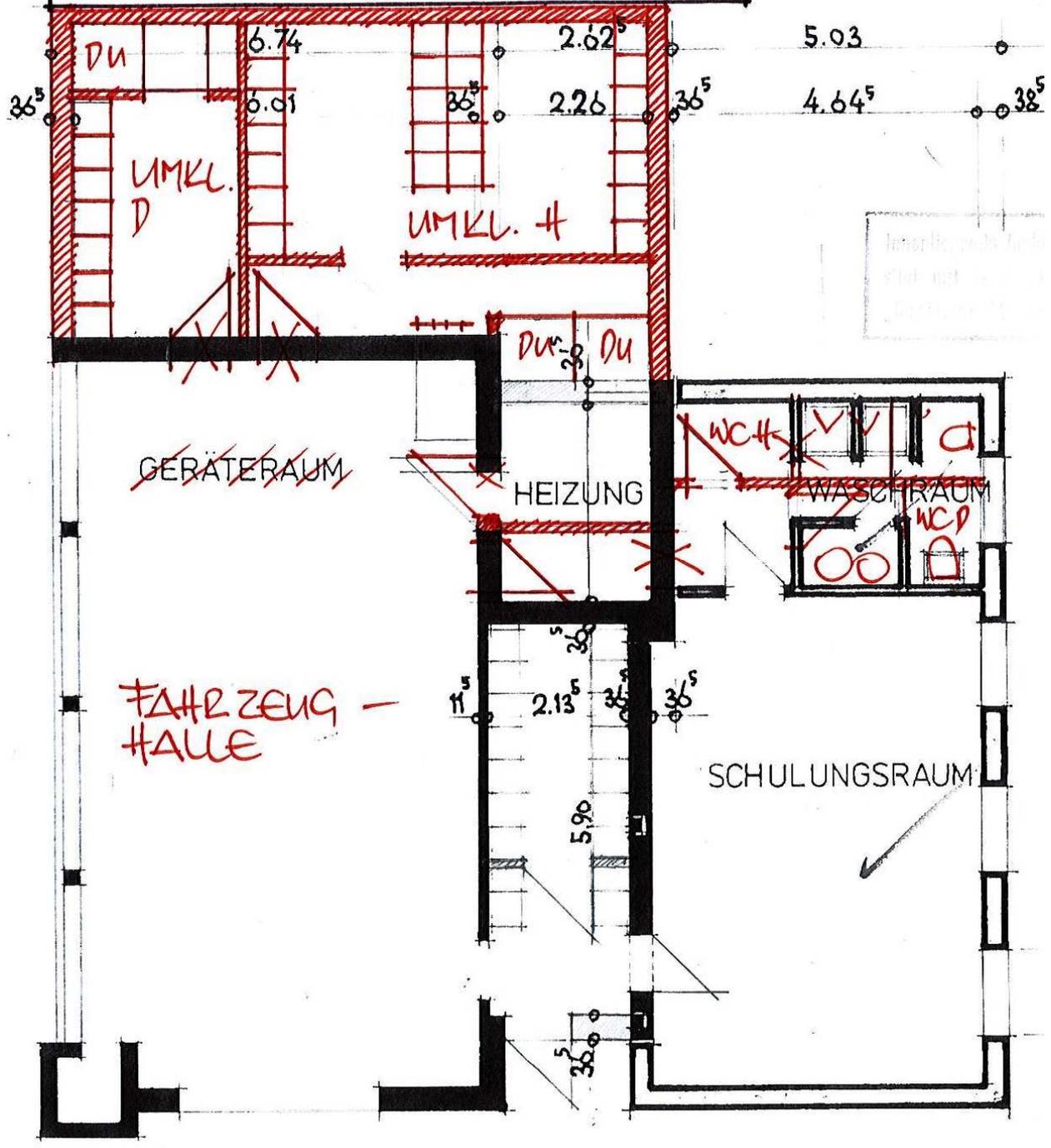
Der Umbau der WC-Anlage erfordert eine Neuerstellung des Grundrisses, den Umbau des Fensters inkl. Bearbeiten der Fassade, die Kompletterneuerung der Installationen und des gesamten Innenausbaus. Die Beleuchtung in der Fahrzeughalle ist zudem unzureichend.

Ein erstes Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt. Wichtig ist nochmal der Hinweis auf die Notwendigkeit der baulichen Veränderung am Sportheim bezüglich des Schließens der Fenster. Zudem ist für diesen Anbau eine Baugenehmigung erforderlich.

### **Außenraum**

Errichtung eines Carports seitlich neben der Fahrzeughalle zur Unterstellung eines Mannschaftstransportwagens MTW. Für diese Maßnahme ist eine Baugenehmigung erforderlich.

# SPORTHEIM



## Kostenermittlungen

Die Kosten für die beschriebenen baulichen Maßnahmen werden nach Grobbau-  
teilen 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).

* Erneuerung der Flachdachabdichtung 160 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> =	40.000 €
* Reparaturen an den Dachrändern 10 St. x 100 €/St. =	1.000 €
* Anstrich Fenster Schulungsraum 5 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> =	1.000 €
* Erneuerung der Heizzentrale Angabe Stadt Erfstadt	10.000 €
* Anbau der Umkleideräume inkl. Duschen 200 m <sup>3</sup> BRI x 500 €/m <sup>3</sup> BRI =	100.000 €
* Umbau der WC-Anlagen inkl. Zugang aus der Fahrzeughalle 7 EG x 2.000 €/EG =	14.000 €
20 m <sup>2</sup> NF x 800 €/m <sup>2</sup> NF =	16.000 €
* Ergänzung Beleuchtung Fahrzeughalle 4 St. x 250 €/St. =	1.000 €
* Anbau eines Carports an die Fahrzeughalle Pauschal	15.000 €
<hr/>	
<b>Gesamtkosten KG 300 – 500</b>	<b>198.000 €</b>
<hr/>	