

Neubau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Idstein-Lenzhahn

Untersuchung der Variantenvorschläge des Ortsbeirats/ Feuerwehr Lenzhahn

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Das vorhandene Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Idstein-Lenzhahn, "In den Dörrwiesen 13" aus dem Jahr 1958 entspricht nicht mehr den gestellten Anforderungen.

Die vorliegende Untersuchung bewertet die Machbarkeit und eine Kostenschätzung der vorgeschlagenen Varianten zu Neubau und Umbau. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Krebs soll sich der Raumbedarf nicht an den Anforderungen für ein vollwertiges Feuerwehrgerätehaus orientieren, da dieses bereits in der kooperierenden Nachbargemeinde Oberseelbach vorhanden ist und mit genutzt wird.

1.1 Grundlagen der Beurteilung

Die Freiwillige Feuerwehr Lenzhahn, der Ortsbeirat und die Stadt Idstein haben eine Unterlage erstellt, die verschiedene Varianten einer adäquaten Unterbringung der Feuerwehr untersucht.

Außerdem wurden die vorhandenen Objektdokumentationen der Objekte zur Bearbeitung herangezogen.

1.2 Vorhandenes Gebäude

Das vorhandene Gebäude ist unbeheizt und ohne eigene sanitäre Anlagen. Es besteht aus zwei Geräteräumen mit insgesamt ca. 6m x 8,7m Nutzfläche und Schlauchturm. Der Schlauchturm ist aus Sicherheitsgründen außer Betrieb. Das Gebäude steht auf einem Wasserbehälter, der noch als Löschwasserzisterne benutzt wird. An der Stirnseite des Gebäudes steht ein Holzschuppen. Neben dem Gebäude steht ein WC-Container, der gemeinsam mit dem Kulturverein des benachbarten Backes benutzt wird. Auf dem Gebäude befindet sich eine Sirene zur Alarmierung. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein öffentlicher Spielplatz.

In ungünstiger Lage ist ein Teil aus dem Grundstück herausgetrennt, auf dem sich ein Transformator des Stromnetzbetreibers steht.

2. TECHNISCHE BEURTEILUNG DER VARIANTEN

2.1 Variante A3, Neubau auf dem Gelände des DGHs an der Ortsstraße

In der ausführlichen Betrachtung der Varianten A1 bis A3 können wir der Argumentation für die Variante A3 folgen. Weitere Argumente für alle A-Varianten sind...

Vorteile:

- Synergieeffekte mit dem benachbarten DGH/ Jugendclub möglich (Nachwuchsarbeit Feuerwehr)
- Geringe Investitionen für die Haustechnik (Mitnutzung der Heizung und der Sanitären Einrichtungen des DGHs)
- Keine Einschränkung des "Feuerwehrbetriebes" während der Bauzeit

Nachteile:

- Eingeschränkter Komfort, da die sanitären Anlagen im DGH zu nutzen sind
- Das Grundstück "In den Dörrwiesen 13" muss zum Verkauf hergerichtet werden (Abriss der alten Feuerwache, evtl. Verlegung der Trafostation, Umsetzen des WC Containers, Verlegung des Spielplatzes…)
- Löschwasserversorung und Sirenenstandort müssen sichergestellt werden

Als ungünstig bei der Variante A3 bewerten wir hierbei noch die gewünschten drei Tore (hohe Herstellungs- und Unterhaltskosten), und die Zugangssituation durch die Anordnung der Parkplätze vor dem Tor des Vereinsraums. Durch den Entfall der Durchfahrtsmöglichkeit und Optimierung des Gebäudestandortes können weitere Kosten eingespart werden.

2.2 Variante B1, Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes

Es wird vorgeschlagen die vorhandene Fahrzeughalle zu verlängern und zu verbreitern und den vorhandenen Schuppen durch einen Anbau für Umkleide und sanitäre Anlagen zu ersetzen. Der Schlauchturm wird abgerissen. Diese Variante ist nur unter enormem Aufwand für die Vergrößerung der Fahrzeughalle ausführbar, da die komplette Dach- und Wandkonstruktion des vorhandenen Gebäudes dafür umgebaut werden müsste. Außerdem ist die Tragfähigkeit der Betondecke des Löschwasserbehälters nicht bekannt, so dass hier vor der Belastung durch größere Fahrzeuge zuerst weitergehende Untersuchungen der vorhandenen Bausubstanz notwendig würden.

Diese Variante ist offensichtlich unwirtschaftlich und wird daher nicht weiter verfolgt und bewertet.

2.3 Alternativvorschlag B2, Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes

Alternativ zum vorliegenden Entwurf B1 könnten die vorhandenen Geräteräume zu Schulungsraum, Umkleide und WC umgebaut werden und ein neuer Anbau am Standort des alten Schuppens für das Fahrzeug errichtet werden (Spiegelung der vorliegenden Umbauplanung). Damit wird ein Eingriff in die vorhandene Bausubstanz minimiert. Gegebenenfalls könnten die zu errichtenden Toiletten gemeinsam mit dem benachbarten Backes genutzt werden, damit der WC Container entfernt werden kann. Der Schlauchturm wird zurückgebaut und entweder als Technikraum genutzt oder komplett abgerissen.

Vorteile:

- Synergieeffekte mit dem benachbarten Backes möglich
- Minimierung der Umbau-/ Anbaukosten für das vorhandene Gebäude
- Vorhandene Sirene, Zisterne und Spielplatz können unverändert weiter betrieben werden
- Geringer Flächenverbrauch
- Keine Abrisskosten für das vorhandene Gebäude bei Grundstücksverkauf
- Keine weiteren Kosten für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung

Nachteile:

- Neuerstellung der nicht vorhandenen Haustechnik erforderlich
- · Abrissarbeiten an Turm und Schuppen notwendig
- Sanierung der gesamten Außenhülle des vorhandenen Gebäudes notwendig
- Überprüfung der Bausubstanz der Zisterne notwendig
- Deutliche Einschränkung des "Feuerwehrbetriebes" während der Bauzeit

Aufgrund der o. gen. Argumente halten wir die Weiterverfolgung der neuen Variante "B2" für sinnvoll.

3. WIRTSCHAFTLICHE BEURTEILUNG DER VARIANTEN

Bei der folgenden Kostenbetrachtung werden die Kostengruppen 100 und 200 nicht in die Bewertung mit einbezogen, da sich die erforderlichen Grundstücke im Besitz der Stadt befinden und die Grundstücke erschlossen sind.

3.1 Variante A3, Neubau auf dem Gelände des DGHs an der Ortsstraße

Bei der Variante A3 wird der Erlös aus dem Verkauf des **gesamten** Grundstücks "In den Dörrwiesen 13" mit dem Bodenrichtwert von € 100 angesetzt. Kosten für Abriss und Herrichten des Grundstücks vor dem Verkauf wurden in Ansatz gebracht.

Weitere Kosten für Verlegung des Spielplatzes und der Trafostation, sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden nicht in Ansatz gebracht.

Danach belaufen sich die Kosten für einen Neubau nach Kostenschätzung ca. 70.000 €.

Alternativ kann das Grundstück auch geteilt werden, so dass Trafostation und Spielplatz beibehalten werden können.

Der Erlös aus dem Verkauf reduziert sich dann um ca. 30.000 EUR, womit sich dann Gesamtkosten von ca. 100.000 € ergeben.

3.2 Alternativvorschlag B2, Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes

Die Herstellkosten für diese Variante betragen nach unserer Schätzung ca. **175.000 €**.

3.3 Fazit

Bei Außerachtlassen der Kosten für die Löschwasserversorgung ist ein Neubau der Feuerwehr auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses die kostengünstigere Maßnahme.

Selbst wenn das Grundstück "In den Dörrwiesen 13" nicht oder nur teilweise veräußert werden kann, ist noch eine deutliche Kostenersparnis gegenüber dem Umbau des alten Gebäudes gegeben.

Wir empfehlen daher den Neubau an der Ortsstraße/ DGH weiter zu verfolgen.

Aufgestellt, 1.3.2012, Olaf Meissner, kwb GmbH Rheingau-Taunus