

E. RATHJEN . Harburger Str. 71 . 27356 Rotenburg

Rotenburg (Wümme), den 06.08.2022
R2226/Machbarkeitsstudie 06.08.2022 SP**BV.: - Standortanalyse der Feuerwehr Hiddingen, Hiddinger Straße 26**
BH.: - Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27374 Visselhövede**Standortanalyse Feuerwehr Hiddingen****Inhaltsverzeichnis**

1.	Veranlassung und Zielsetzung	2
2.	Grundlagen	2
3.	Bestandsituation	
3.1	Ortsübersicht Schwitschen und Hiddingen	3
3.2	Lageplan Feuerwehrgerätehaus Hiddingen	4
3.3	Grundrisse EG und DG	5 - 6
3.4	Fotos	7 - 9
3.5	Bestandsflächen im Feuerwehrgerätehaus	10
4.	Grundlagenermittlung für den Bedarf an Flächen	10
5.	Flächenskizzen	11 - 13
6.	Vorhandene bauliche Situation	14
7.	Umbau/Erweiterung des Bestandsgebäudes als „Neues Feuerwehrgerätehaus“	14
8.	Zusammenfassung	15

1. Veranlassung und Zielsetzung

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt konzeptionell und technisch den Feuerwehrstandort Hiddingen untersuchen zu lassen. Gründe für eine Standort- und Gebäudeanalyse sind erhöhte Anforderungen an Mensch und Technik im heutigen Feuerwehreinsatz sowie die grundsätzliche Überlegung, zwei Feuerwehrstandorte der Gemeinden Schwitschen und Hiddingen miteinander zu verschmelzen. Beide Standorte können einzeln den wachsenden Bedarf mit den jeweiligen vorhandenen Feuerwehrgerätegebäuden nicht abdecken.

Der jetzige Feuerwehrstandort Hiddingen hat aktuell das jüngere und auch größere Gebäude. Deshalb erfolgt die Gebäudeanalyse für den Standort Hiddingen auf der Grundlage einer Zusammenlegung mit den daraus resultierenden Anforderungen.

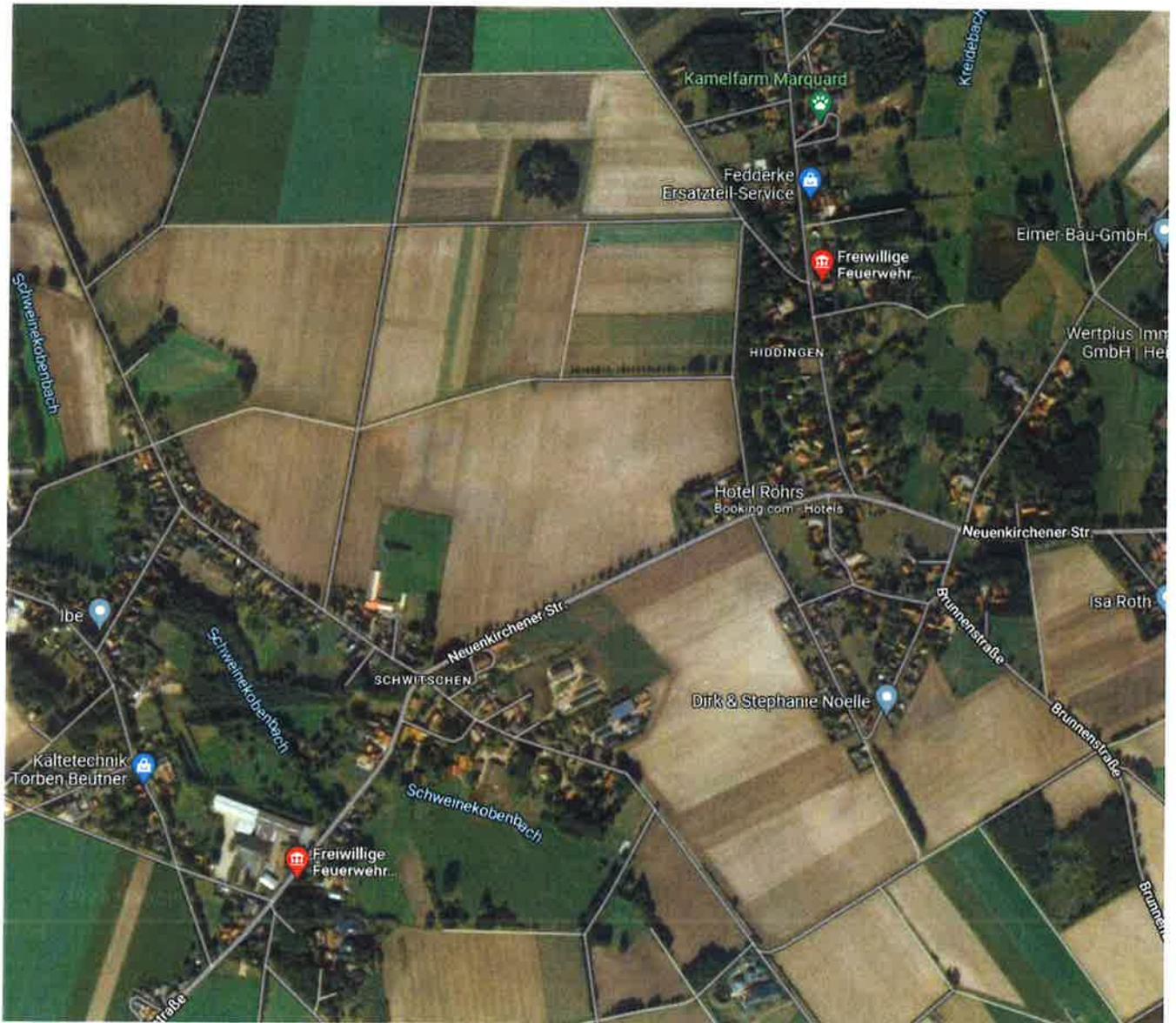
2. Grundlagen

Grundlage der Standortanalyse ist die Gebäude- und Liegenschaftsbetrachtung unter Einbeziehung eines Flächen- und Raumbedarfs für Feuerwehrhäuser nach den heutigen Vorgaben und DIN-Normen.

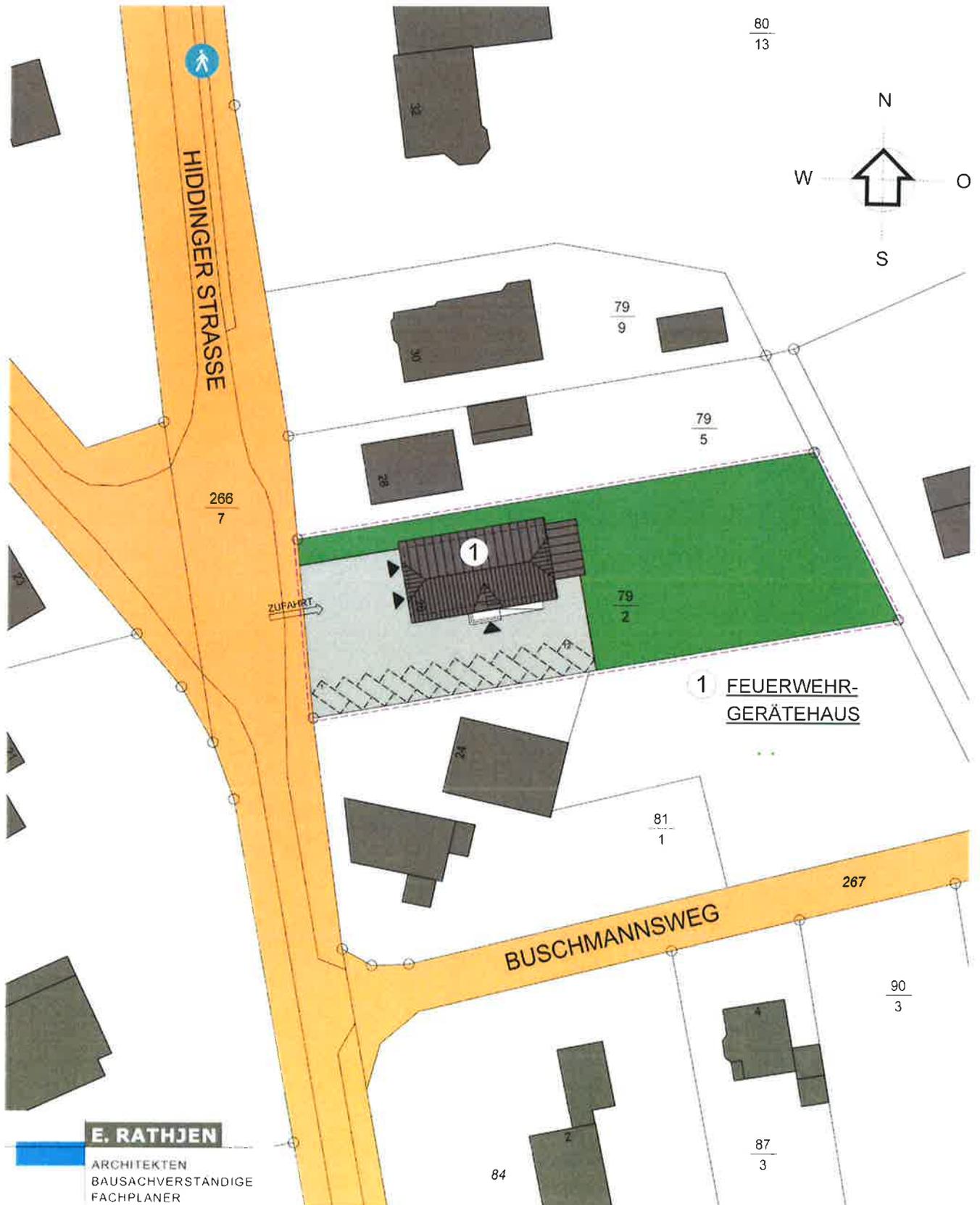
Die Betrachtung basiert auf den vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen zum Standort Feuerwehrgerätehaus Hiddingen sowie einem Ortstermin mit Gebäudebegehung.

3. Bestandssituation

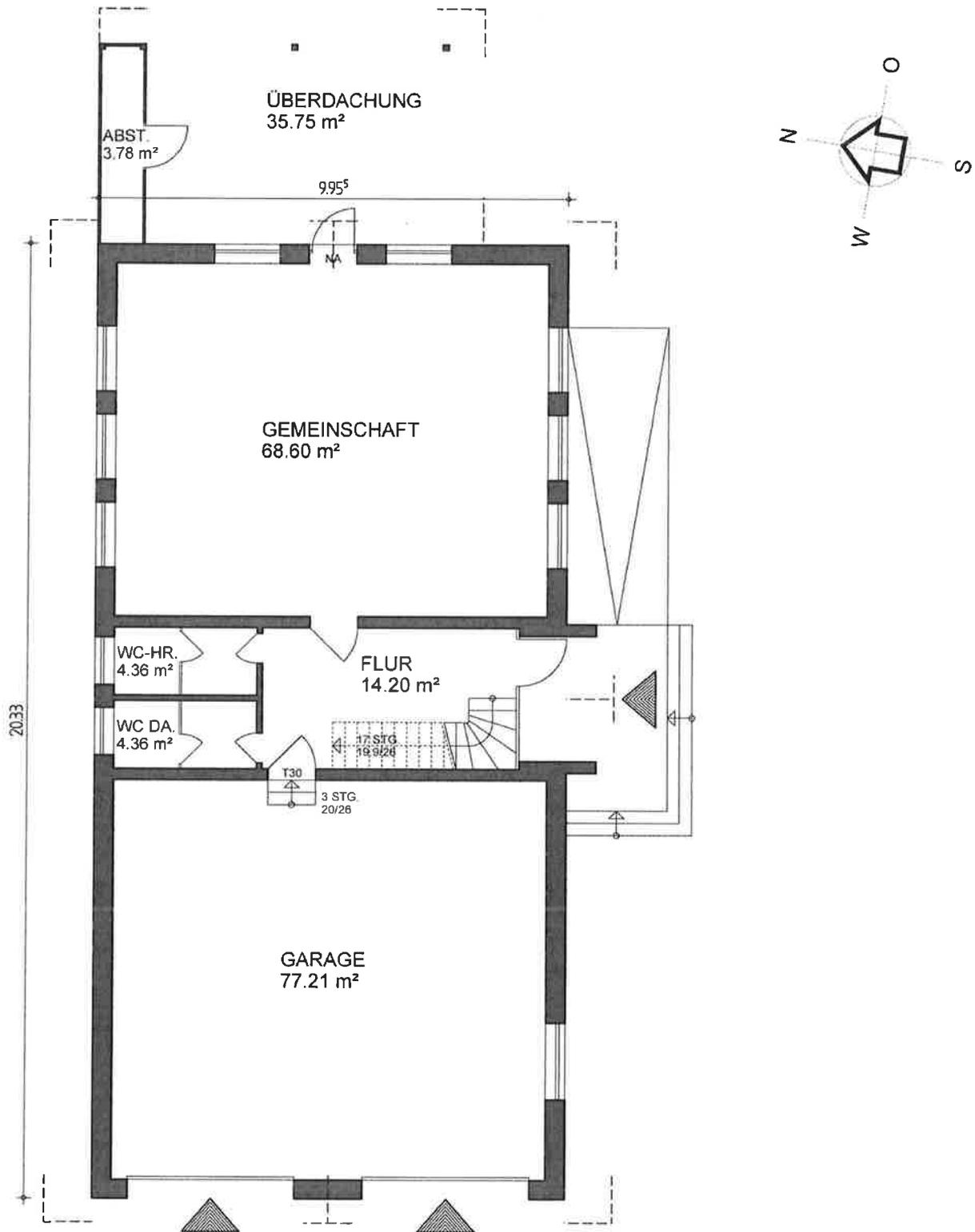
3.1 Ortsübersicht Schwitschen und Hiddingen



3.2 Lageplan Feuerwehrgerätehaus Hiddingen

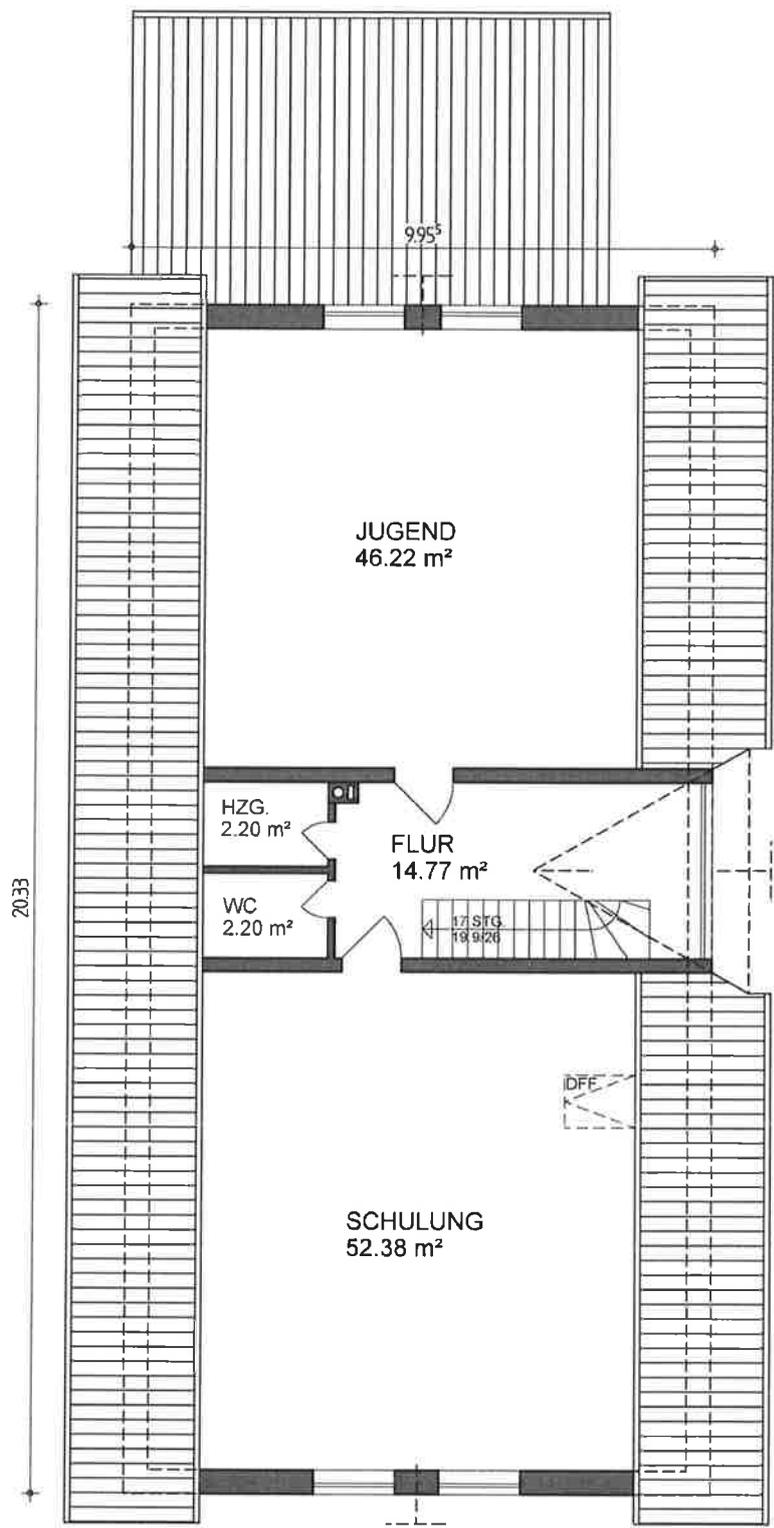


3.3 Grundrisse EG und DG



GRUNDRISS EG

NF 208.27 m²



GRUNDRISS DG

NF 117.77 m²

3.4 Fotos



1) Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
- westliche Zufahrt mit seitlichen Parkplätzen



2) Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
- südlicher Zugang (Garage, Zugang, Gemeinschaftsraum)



3) Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
- südlicher Zugang (Garage, Zugang, Gemeinschaftsraum)



4) Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
- östlicher Giebel (Gemeinschaftsraum) mit Vordach



5) Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
- Fahrzeuggarage und Zugang zum Flur

3.5 Bestandsflächen im Erdgeschoss

Erdgeschoss:	- Fahrzeuggarage (2 Fahrzeuge) einschließlich Einsatzbekleidung	rd. 77,0 m ²		
	- 1 WC – H+D, Treppenflur	rd. 23,0 m ²		
	- Gemeinschaftsraum	<u>rd. 67,0 m²</u>	=	rd. 167 m ²
Dachgeschoss:	- Schulungsraum	rd. 53,0 m ²		
	- 1 WC, Heizung, Treppenflur	rd. 19,0 m ²		
	- Jugendraum	<u>rd. 46,0 m²</u>	=	<u>rd. 118 m²</u>
	Gesamt		=	rd. 285 m ²
	Überdachung am östlichen Giebel mit Abstellraum		=	rd. 40 m ²

4. Grundlagenermittlung für den Bedarf an Flächen

Die nachfolgend errechneten Flächen basieren auf den mir benannten Vorgaben der zu erwartenden aktiven Personen.

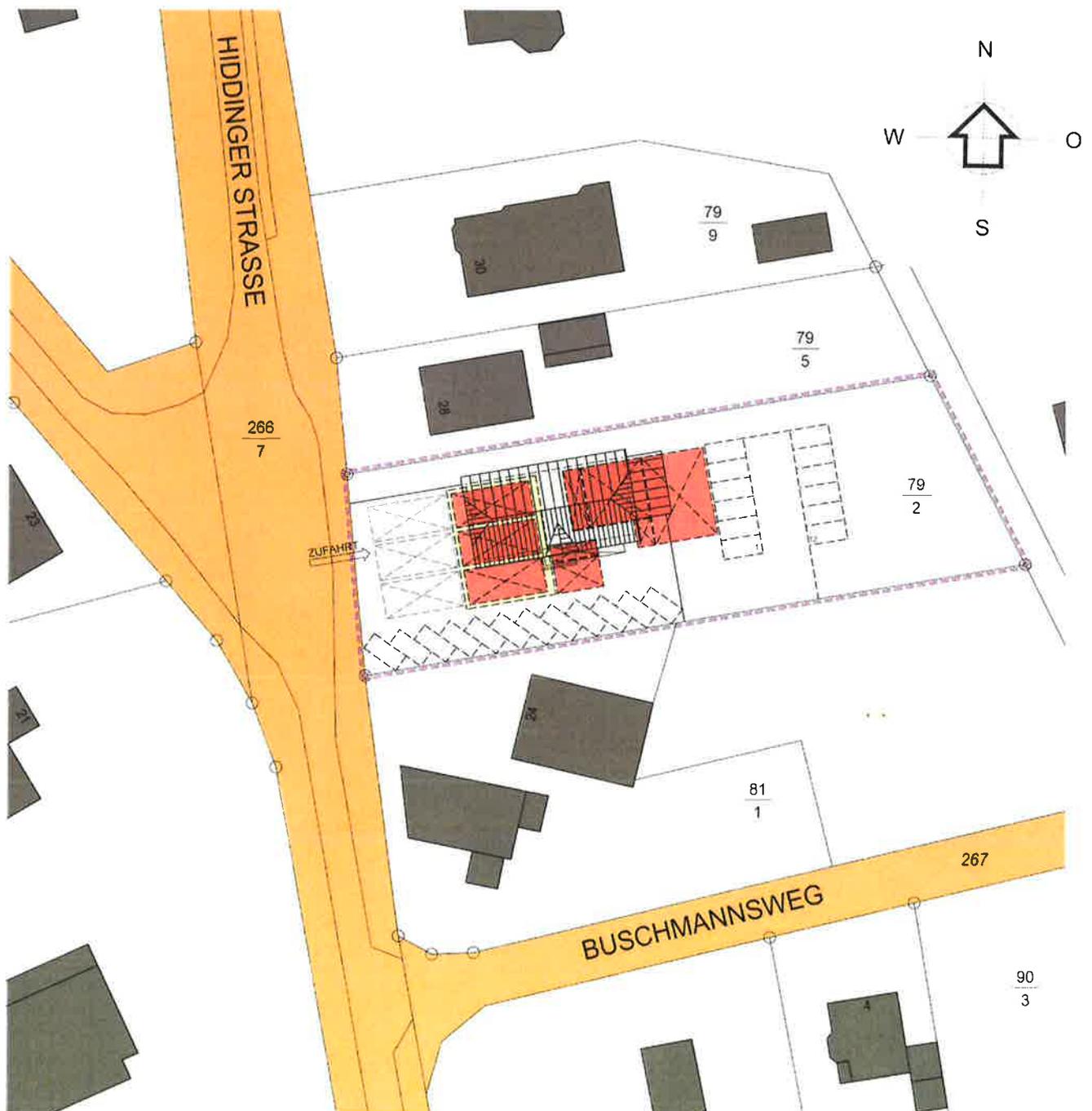
- zukünftig zu erwartende Gesamtzahl		rd. 60 Personen (ca. 50 M + 10 W)
- Raum- und Flächenbedarf nach DIN 14092 für ein Feuerwehrgerätehaus mit 3 Fahrzeugen		
	- Fahrzeuggarage (3 Fahrzeuge)	rd. 180 m ²
	- Umkleiden, Sanitäre Anlagen	rd. 78 m ²
	- Kontam. PSA, Stiefelwäsche	rd. 12 m ²
	- Schulung mit Teeküche	rd. 98 m ²
	- Jugendraum	rd. 45 m ²
	- Verwaltung/Büro	rd. 15 m ²
	- Werkstatt und Lager	rd. 24 m ²
	<u>- Flure, Technik, Putzmittel, Abstellraum</u>	<u>rd. 60 m²</u>
	Geschätzte vorläufige Nutzungsflächen	rd. 512 m ²

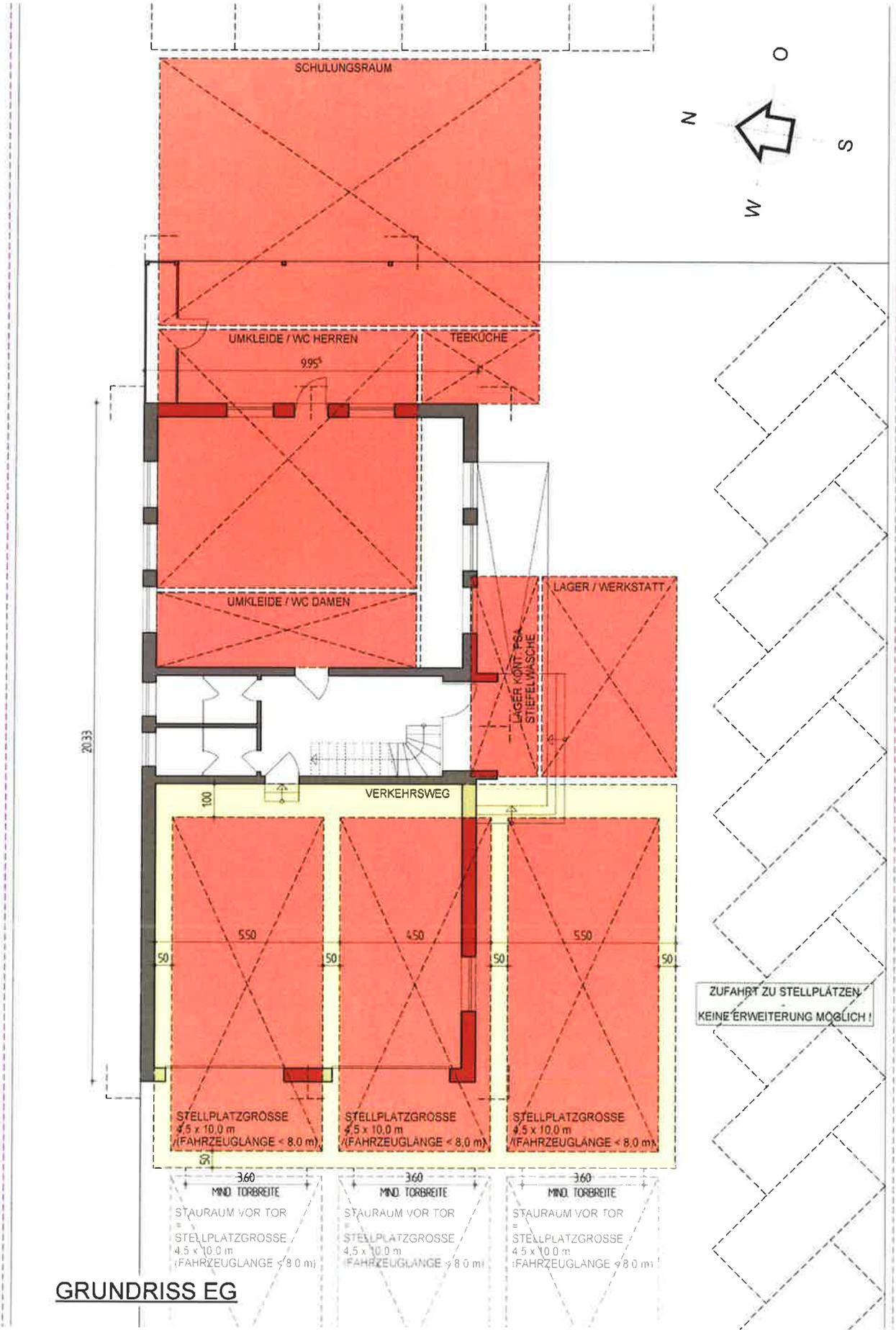
- Außenflächen benötigen Stauraum vor den Toren, Parkplatzflächen für Aktive (mind. 12 Parkplätze), möglichst getrennt von Alarmausfahrt.

5. Flächenskizze

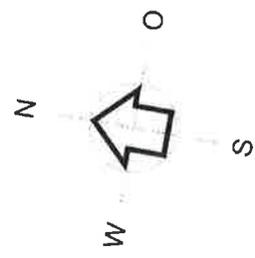
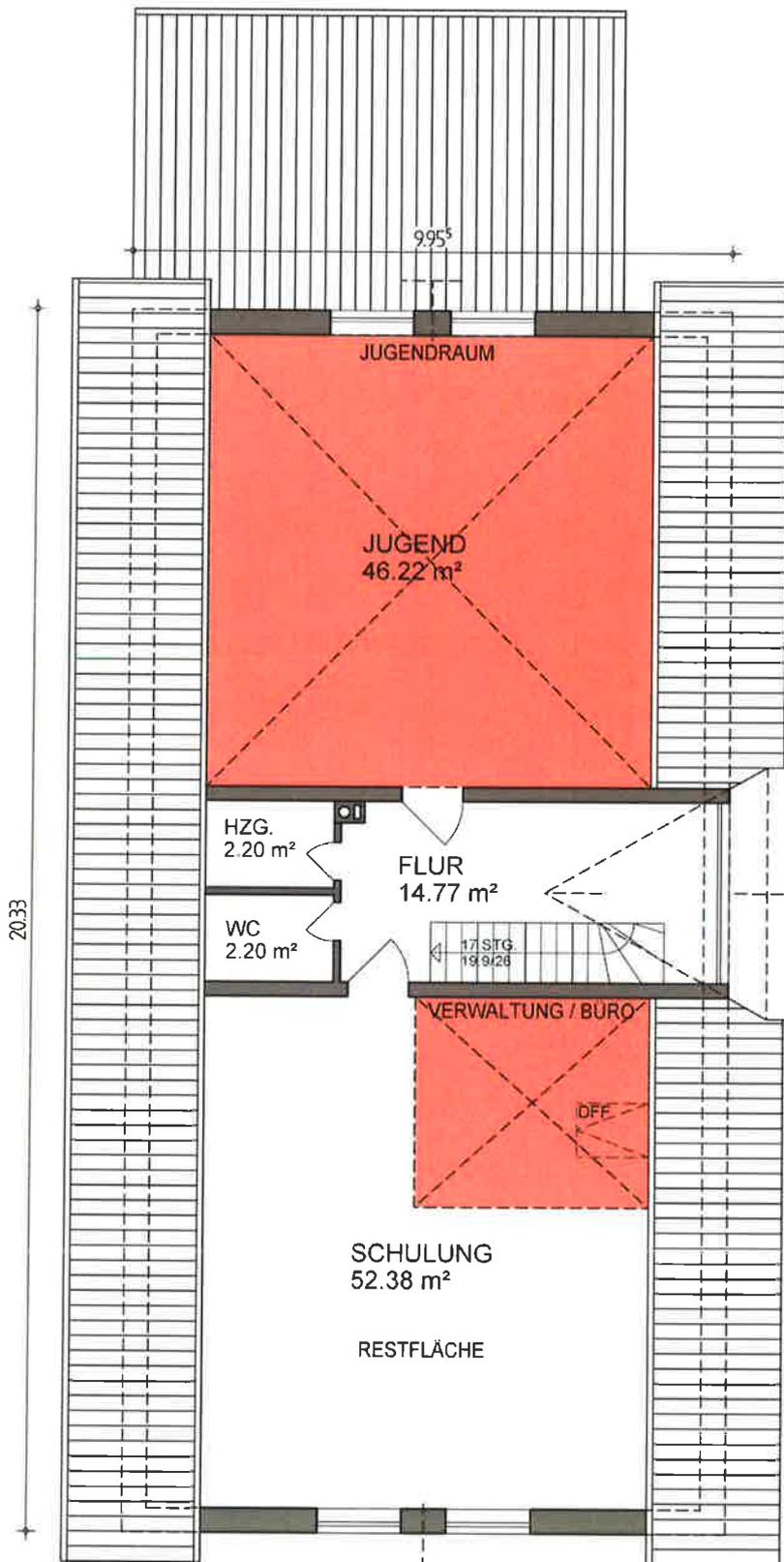
In der Flächenskizze sind die Flächenbedarfe aus Pkt. 4) auf das Bestandsgebäude gelegt worden. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine Vorplanung, sondern nur um eine Darstellung der erforderlichen Größenverhältnisse.

Der Flächenskizze ist zu entnehmen, dass erhebliche Eingriffe in das Bestandsgebäude erforderlich werden. Die Machbarkeit eines tatsächlichen Umbaus- und einer Erweiterung ist weder statisch noch planerisch fortgeführt worden. Unfallverhütung, Barrierefreiheit und Lösen der Aufgabenstellung für die Außenflächen sind ebenfalls nur skizzenhaft auf dem Bestandsgrundstück dargestellt.





GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG

NF 117.77 m²

6. Vorhandene bauliche Situation

Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus Hiddingen ist 1990 errichtet worden. Das Gebäude wird als solides, massives Gebäude ohne augenscheinlich erkennbare Baumängel oder größeren Reparaturstau wahrgenommen. Raumgrößen, Anzahl der Räume und Abmessungen waren seinerzeit sicherlich auf den Bedarf abgestimmt.

Das Gebäude wird erkennbar von der Dorfgemeinschaft auch für örtliche Veranstaltungen genutzt. Die hintere Grundstückssituation bietet Spiel- und Freifläche.

Eine Nutzungsänderung oder ein Umbau mit Erweiterung des Gebäudes wäre grundsätzlich bei der Gebäudesubstanz möglich.

7. Umbau/Erweiterung des Bestandsgebäudes als „Neues Feuerwehrgerätehaus“

Damit dem heutigen Bedarf und allen einschlägigen Normen und Vorschriften entsprochen werden kann, wären erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz erforderlich. Voraussichtlich wäre es sogar erforderlich, Teile des Gebäudes zurückzubauen, damit den heutigen Abmessungen für Fahrzeuggaragen entsprochen werden kann. Für bisher grundsätzlich fehlende Räume würde eine Entkernung des Bestandes nötig werden.

Fehlende Flächen müssten, wie der Flächenskizze zu entnehmen ist, durch Anbauten geschaffen werden. Die Außenanlagen wären ebenfalls komplett neu zu strukturieren und zu überplanen.

Alle Gebäudeplanungen und Außenanlagenplanungen sind grundsätzlich machbar und auch durchführbar, würden jedoch immer Kompromisslösungen enthalten.

Geht man den Weg eines Um- und Anbaus wird die zur Zeit werthaltige Bausubstanz stark in Mitleidenschaft gezogen.

Rückbau und Umbau sind sinnvoll, wenn sie in einem gesunden Verhältnis zum Gesamtobjekt stehen oder die Liegenschaft insgesamt prägnante Vorteile aufweist, die ein anderer Standort nicht bietet. Die Wirtschaftlichkeit eines Um- und Anbaus müsste auf Basis einer Vorplanung berechnet werden, diese wird aus sachverständiger Sicht gegenüber einem Neubau wahrscheinlich nicht gegeben sein.

7. Zusammenfassung

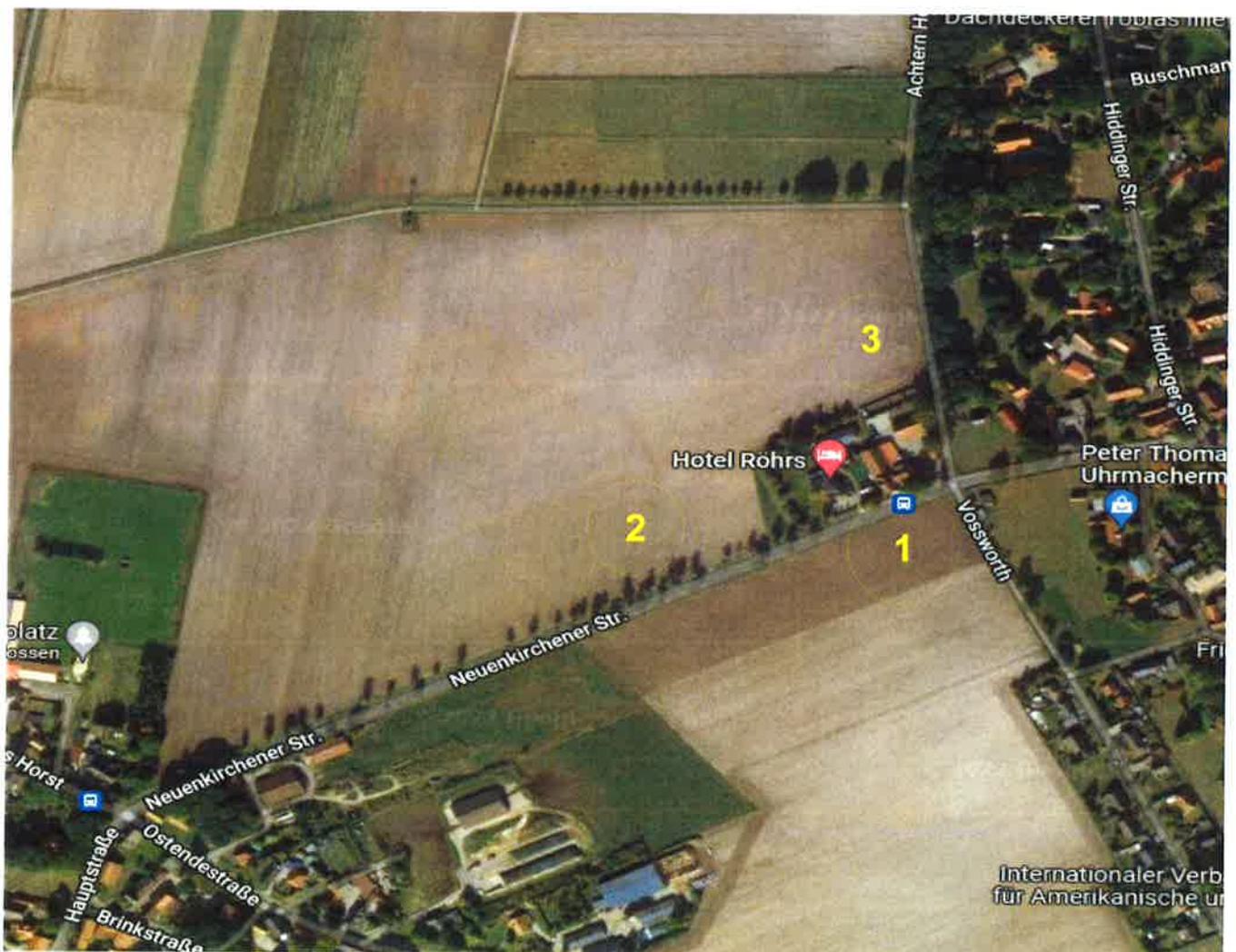
Die Auswertung und Addition der vorher in den Punkten aufgeführten Sachverhalte führt aus sachverständiger Sicht nicht zu einem positiven Ergebnis für den Um- und Anbau des Feuerwehrgerätehauses Hiddingen.

Zur baulichen Situation käme noch die verkehrliche Situation, die auf dem Grundstück zu lösen wäre, damit Gefährdungen bei Alarmausfahrten vermieden werden.

Weiterhin befindet sich die Liegenschaft in einer Umgebung mit überwiegend Wohnbebauung.

Die Wahl eines alternativen Standortes, der zudem verkehrlich besser zu erreichen ist, sollte angedacht werden. Hierzu wurden nach meinem Kenntnisstand 3 Standorte betrachtet, die in der Anlage dargestellt sind.

Die bauleitplanerischen Anforderungen und die verkehrliche Erschließung sprechen augenscheinlich für den Standort (1), gefolgt von (3).



Hiermit schließe ich die vorläufige Standortanalyse zum Feuerwehrgerätehaus Hiddingen
Für weitere Erläuterungen oder Ergänzungen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

