



Projektentwicklung und Gesamtplanung



## Vorstellung Standortanalysen

# Neubau Feuerwehrhaus Hückeswagen

Präsentation zur Sitzung des Hauptausschusses  
31.01.2017

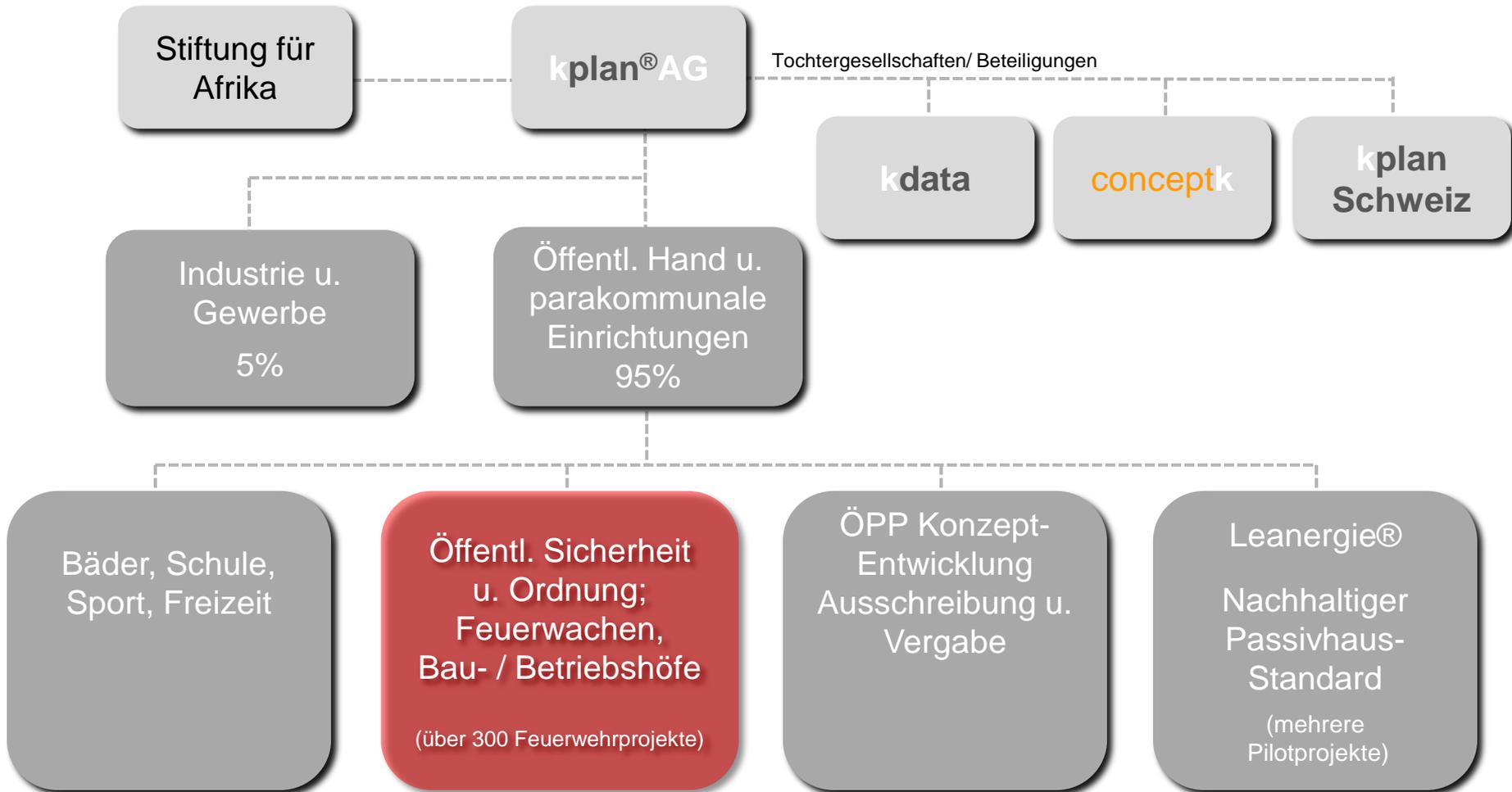
Jana Bingener  
Silvia Panthel

Projektleitung-Architektin  
Master of Science

## Büroprofil

- kplan<sup>®</sup>AG Projektentwicklung und Gesamtplanung
- Vorstände:  
Dipl.-Kfm. Christian Lanzinger  
Dipl.-Ing. Architektin Simone Mattedi
- 55 Mitarbeiter im Bereich  
Architektur und Projektentwicklung
- 15 Mitarbeiter im Bereich technische Konsortien
- Umsatz: ca. 5 Mio. EURO
- Betreutes Bauvolumen in 2015: ca. 350 Mio. €
- 80% der Projekte als Gesamtplaner
- Standorte: Abensberg, Siegen, Haiger,  
Leipzig, Zürich, Luxemburg



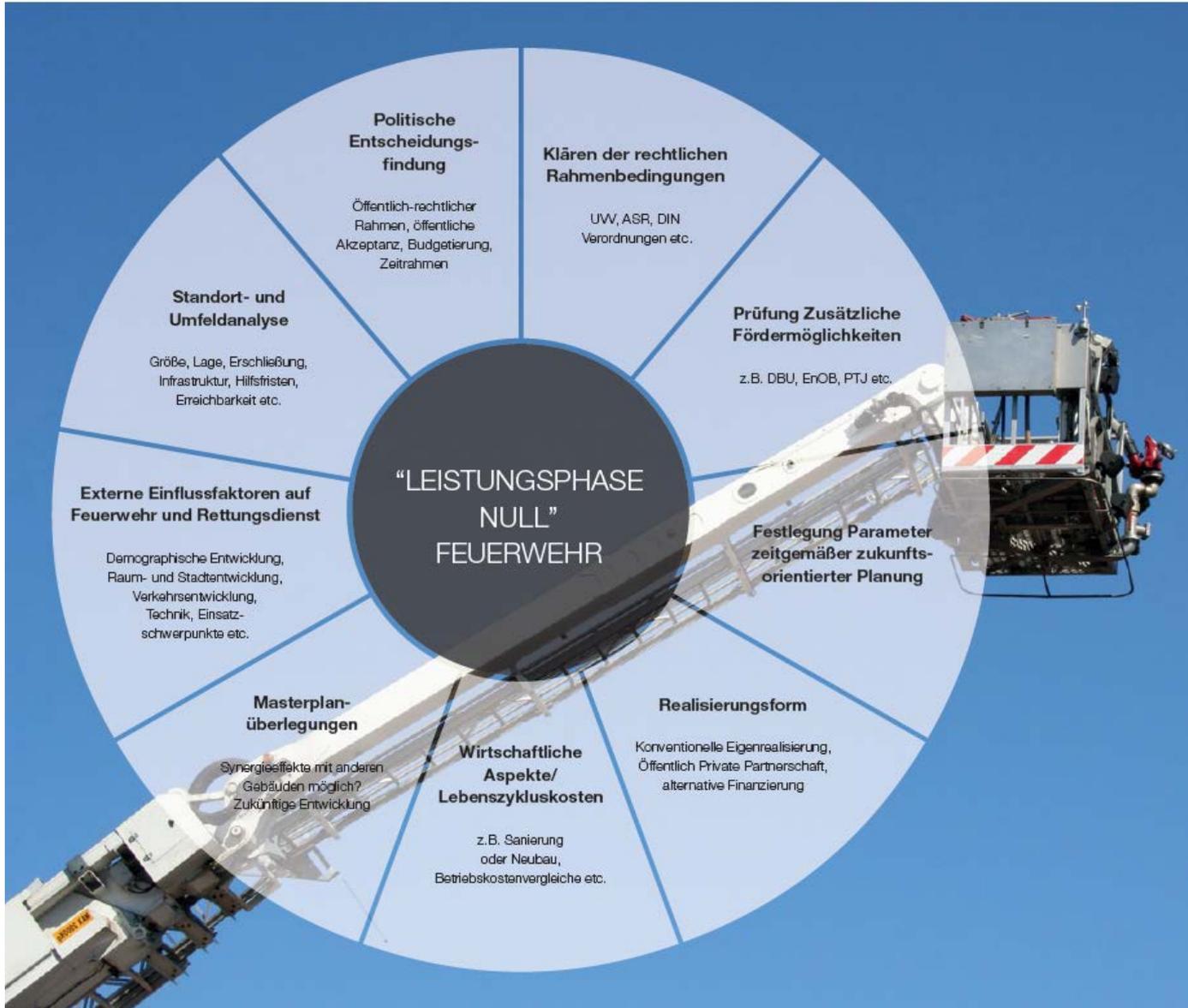




- Forschung und Entwicklung
- Projektentwicklung – Consulting
- Schulentwicklung
- Architektur
- Technische Gebäudeausrüstung
- Tragwerksplanung
- Projektdurchführung
- Projektsteuerung
- Wettbewerbe und Studien
- Ausschreibungen
- Finanzierungsberatung
- Public Private Partnership - Konzepte
- Leanergie<sup>®</sup> Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

# Geschäftsfeld Feuerwehr







## Spezialgebiet seit 30 Jahren

- Feuerwachen (HFW / BF)
- Feuerwehrtechnische Zentren
- Feuerwehrhäuser
- Übungsanlagen / Trainingseinrichtungen
- Feuerweherschulen
- Integrierte Leitstellen
  
- **Über 300 Projekte** wurden unter der Federführung der kplan AG in den letzten 30 Jahren entwickelt, geplant und realisiert.



## Aktuelle Projekte in der Planungs- und Bauphase

- Zentraler Feuerwehrstützpunkt Karlstein
- Feuerwehrhaus Bad Mergentheim-Markelsheim
- Feuerwehrhaus Bad Rappenau
- Feuerwache Backnang Süd
- Feuerwehrhaus Eitorf
- Zentrales Feuerwehrhaus Gudensberg
- Feuerwache Oer-Erkenschwick
- Zentrales Feuerwehrhaus für Bommerholz, Vormholz und Durchholz



**kplan®AG**  
für Projektentwicklung  
und Gesamtplanung

**6. EINSATZZENTRALE / FUN**

Ausstattung
Arbeitsplätze
Schreibtisch
Drehstuhl
großer Tisch
Stühle
Wandtafel
Schrank
Teeküche
Ruhemöglichkeit

**1. Funk:**

Radio mit Verkehrsfunk
Digitale Alarmierung
Analoge Alarmierung
Fahrzeugzustandsanzeige
Antennen 2/4 m
Brandmeldeanlagen
Verkehrsbeeinflussung
Störmeldetabeau

**2. Aufzeichnung:**

Kurzzeitdokumentation
-----------------------

**kplan®AG**  
für Projektentwicklung  
und Gesamtplanung

**CHEC  
FEUE**  
für

**4. WERKSTÄTTEN**

	Anz neu
<b>1. Geräterwerkstatt allgem.:</b>	
Werkbank	X
Schraubstock	X
Drehbank	
Bohrmaschine	X
Schleifmaschine	X
Werkzeugschrank	X
Werkzeug	
<b>Schweißplatz:</b>	
Schweißgerät	
- mobil	
- stationär	
Schweißgasabsaugung	
- mobil	
- stationär	
Druckluftentnahmestelle	X
<b>2. Kfz-Werkstatt / Werkhalle:</b>	
Ausbeulset	
Lackreparatur	
Werkzeugsatz	
Werkzeugschrank	X
Werkzeugwagen	X
Werkbank	X
Luftpaket	X
Druckluftanschluss	X

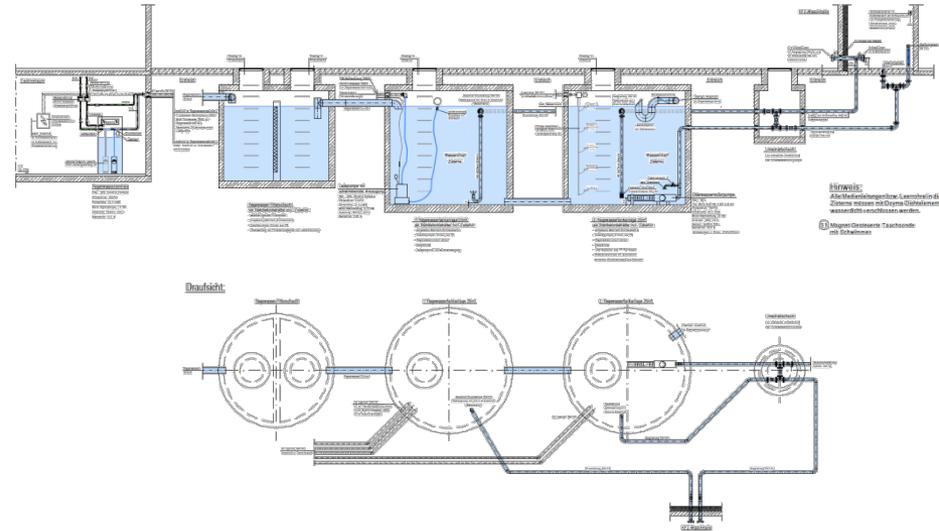
**kplan®AG**  
für Projektentwicklung  
und Gesamtplanung

**CHECKLISTE  
FEUERWEHRTECHNIK**  
für Einbauten und  
Einrichtungen

Datum:  
Projekt:  
Teamleiter:  
Faching. GWA/WBR:  
Faching. Elt:  
Faching. FWT:  
Faching. Sondertechnik:

**1. FAHRZEUGHALLE**

	Anzahl neu	vorh.	ent- fällt	Bemerkung	Netto- kosten
<b>1. Abgasabsaugung:</b>					
Unterflur				Umrüstung der Fahrzeuge mit ausschreiben.	
Oberflur	X			Schiensystem, Pressluft	
offenes System					
dichtschließendes System	X			Rettungsdienst nicht!	
fahrbar				Entweder Raumabsaugung	
stationär	X			oder halboffenes System, Magnetsystem.	
<b>2. Stiefelwaschanlage:</b>					
automatisch	X				
manuell	X				
Trinkwasser					
Regenwasser	X				
Handwaschbecken					
<b>3. Industriedruckluftanlage:</b>				Auch Rettungsdienst	
Kompressor (Größe)	X				
Druckluffterhaltung für FW-Fahrzeuge				mit Schlauchabroller, wandmontiert	
Zusätzl. Entnahmestellen	X				
				15 m Schlauchhaspel	
<b>4. Fahrzeugladeerhaltung:</b>				nur 230 Volt Zuleitung zu Fahrzeugen, auch bei Rettungsdienst, alle Fahrzeuge	
Multifunktionssäule					
Zentralgerät					
Einzelgerät					
				möglichst umrüstbar auf beidseitigen Anschluss	

















# Standortanalysen

## Neubau FWH Hückeswagen

**Bedarfs- und Flächenermittlung für  
Feuerwehrhaus Hückeswagen der Freiwilligen Feuerwehr Löschzug 1 - Stadtmitte**

Typ: Freiwillige Feuerwehr mit zentralen Einrichtungen  
Standard: einfach bis mittel

Erstellt: kplan AG

Stand: 26.07.2014

Aktualisiert: 14.10.2016

1 Nr.	2 Nutzung	3 Mindestanforderung m² nach DIN / Berechnung / Benchmark vergleichbarer FWs	4 Quelle	5.1. m² je Raum	5.2. m² je Raum IST	6 Anzahl AP / Nutzung	7 Lage	8 tages- belichtet	9 dunkel möglich	10 Bemerkung
<b>1.</b>	<b>Fahrzeughallen - Fahrzeuge gem. Bedarfsplanung</b>									Torhöhe 4,0 m - Wechselladerfahrzeug sind keine geplant
	zzgl. Sicherheitsabstand B= 0,5m					37	EG	x		einheitlich Stellplatzgröße; zukunftsorientiert, größere Flexibilität
1. 1.	Einsatzleitwagen <b>ELW 1</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²		1 + 3				Druckluft, Ladeerhaltung, Absauganlage
1. 2.	Tanklöschfahrzeug <b>TLF 16/25 ab 2017 LF 20</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²		1 + 8				Alarmfax /-drucker
1. 3.	Löschgruppenfahrzeug <b>LF 16/6 ab Ende 2016 HLF 20</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²		1 + 8				ein Stellplatz mit Grube, Nähe Werkstatt
1. 4.	Rüstwagen <b>RW 2</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²	233,77 m²	1 + 2				
1. 5.	Drehleiter <b>DLK 23/12</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²	72,00 m²	1 + 2				
1. 6.	Mehrweckfahrzeug <b>MZF</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²		1 + 5				mit Ladeboard
1. 7.	Kommandowagen <b>KDoW</b>	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²		1 + 1				
1. 8.	Anhänger Rettungsboot auf Trailer, Länge ca Mehrweckanhänger, Schaumwasserwerfer	4,50 m * 12,50 m	DIN	56,25 m²						
<b>1.</b>	<b>Summe Fahrzeughalle</b>			<b>450,00 m²</b>	<b>305,77 m²</b>					
<b>2.</b>	<b>Räume für die Einsatzabwicklung</b>									Anbindung an die Fahrzeughalle
	<b>Sozialbereich - FF Erdgeschoss</b>	zurzeit 50 H +4 D; 30 JF					EG			Schwarz-Weiß-Trennung im Spind
2. 1.	Stiefelwäsche / Grobwäsche	Schwarzschleuse	DIN						x	unmittelbar im Übergang von der Fahrzeughalle zum Sozialbereich
2. 2.	Umkleide Einsatzbekleidung Herren (45 H, zukünftig 50) PSA-Ablage	min. 1,2 m² pro Person je aktiven Mitglied FF	DIN	72,00 m²	0,00 m²	60				Spindgröße: je FF H 1,8 m/T 0,5 m/ B 0,6 m [B 30 cm offen; 30 cm geschlossenes Abteil mit Wertfach]
2. 3.	Sanitäreinheit Herren	Duschen / Waschen 3 Duschen / 4 Waschtische	DIN / ASR	18,00 m²	8,10 m²					
2. 4.	WC-Anlage Herren	2 WC / 3 Urinale	DIN / ASR	15,00 m²	0,00 m²					
2. 5.	Umkleide JF - Garderoben		DIN Bench	25,00 m²		25				
2. 6.	Umkleide Einsatzbekleidung Damen PSA-Ablage einschl. JF	min. 1,2 m² pro Person je aktiven Mitglied FF plus JF	DIN	16,40 m²	0,00 m²	12				Spindgröße: je FF H 1,8 m/T 0,5 m/ B 0,6 m [B 30 cm offen; 30 cm geschlossenes Abteil mit Wertfach]
2. 7.	Sanitäreinheit Damen	Duschen / Waschen 1 Duschen, 2 Waschtische	DIN / ASR	8,00 m²	0,00 m²					
2. 8.	WC-Anlage Damen	1 WC	DIN / ASR	6,00 m²	0,00 m²					
2. 9.	Trocknungsraum	mind. 6 m² für die kleinste Einheit	DIN / ASR	10,00 m²						
2. 10.	Putzmittelraum	pro Geschoss 1* 4 m²	Bench	4,00 m²						
2. 11.	Bereitschaftsraum nachrückende Kräfte / Einsatznachbesprechung glz. Erste Hilfe / Lagebesprechung	mind. 15 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	30,00 m²						mit Freisitz / Raucherplatz
2. 12.	Funk - und Telekommunikation / Funkraum (FEZ)	mind. 12 m² für die kleinste Einheit	DIN Bench	25,00 m²	18,96 m²	2				Funktisch vorhanden - Neu 2016
<b>2.</b>	<b>Summe Räume für die Einsatzabwicklung</b>			<b>229,40 m²</b>	<b>27,06 m²</b>					

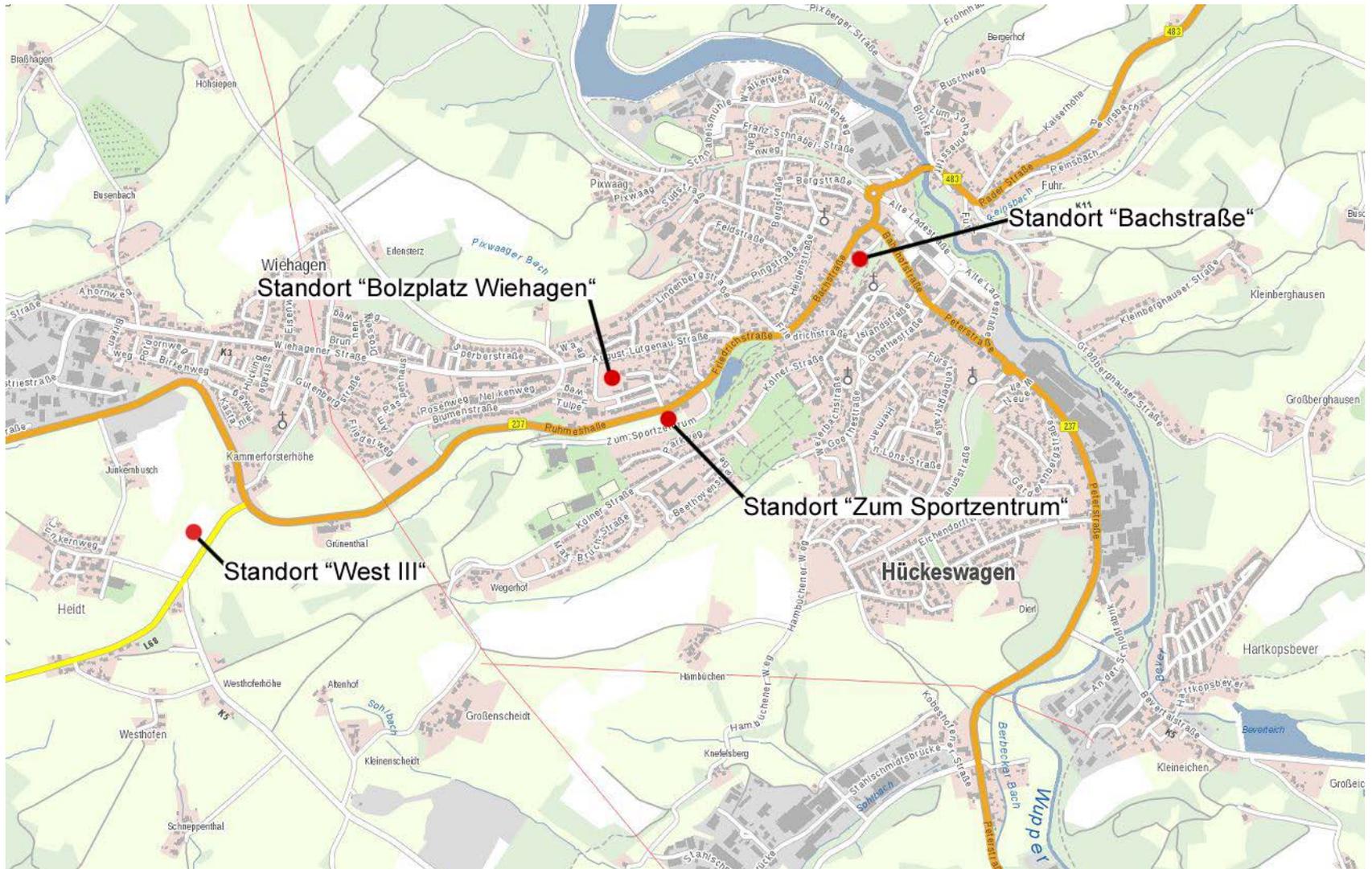
1 Nr.	2 Nutzung	3 Mindestanforderung m² nach DIN / Berechnung / Benchmark vergleichbarer FWs	4 Quelle	5.1. m² je Raum	5.2. m² je Raum IST	6 Anzahl AP / Nutzung	7 Lage	8 tages- belichtet	9 dunkel möglich	10 Bemerkung
<b>3. Räume für Ausbildung, Aufenthalt und Verwaltung / Sonstiges</b>										
3. 1.	Schulungs- und Ausbildungsraum	Die Notwendigkeit und die Größe sind durch Nutzungskonzept festzulegen. Empfehlung/Formel: 1,5 m² je planmäßigem Nutzer / Schulungsteiln.	DIN	90,00 m²	83,96 m²	60		x		mobile Trennwand zum Gruppenraum JF
3. 2.	Jugendfeuerwehr (Gruppenraum incl. Lager)	Empfehlung/Formel: 2 m² je planmäßigem Nutzer / Schulungst.	DIN	60,00 m²	28,78 m²	30		x		
3. 3.	Lehrmittelraum / Vorbereitung	mind. 6 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	10,00 m²	0,00 m²				x	
3. 4.	Garderobe / Stuhllager		DIN / Bench	10,00 m²	3,34 m²				x	
3. 5.	Küche für Schulungsverpflegung	mind. 8 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	15,00 m²	7,55 m²					
3. 6.	Vorrat Küche / Getränke		Bench	10,00 m²	0,00 m²				x	
3. 7.	Büro Wehrführung	mind. 15 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	15,00 m²	14,37 m²	1		x		
3. 8.	Büro Löschzugführung	mind. 15 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	15,00 m²	12,83 m²	1		x		
3. 9.	Büro JF	mind. 15 m² für die kleinste Einheit	DIN / Bench	15,00 m²	12,07 m²	1		x		
3. 10.	WC-Anlage Herren		ASR	15,00 m²	10,56 m²				x	
3. 11.	WC-Anlage Damen		ASR	10,00 m²	7,34 m²				x	
3. 12.	Putzmittelraum (Pumi)	pro Geschoss 1* 4 m²	Bench	4,00 m²	4,62 m²				x	
<b>3. Summe Ausbildung, Aufenthalt und Verwaltung / Sonstiges</b>				<b>269,00 m²</b>	<b>185,42 m²</b>					
<b>4. Werkstätten und Lager</b>										
4.1.	<b>Werkstätten und Lager</b>						EG			
4.1. 1.	Waschhalle	mind. Größe nach DIN 68,75 m²; mit Bewegungsraum 80 m²	DIN	80,00 m²	0,00 m²			x		
4.1. 2.	Geräteraum / Lager Reinigungsmittel & Hochdruckreiniger		DIN	6,00 m²	0,00 m²				x	
4.1. 3.	Werkstatt / Schlosserei		DIN / Bench	20,00 m²	13,65 m²			x		hinter / neben Stellplatz mit Grube
4.1. 4.	Lageraum für brennbare Flüssigkeiten		DIN	8,00 m²	0,00 m²				x	Betriebsstoffe für Eigenbedarf in kleineren Gebinden
4.1. 5.	Funkwerkstatt		DIN / Bench	10,00 m²	10,60 m²					
4.1. 5.	Elektrowerkstatt		DIN / Bench	10,00 m²	11,67 m²					
4.1. 6.	Atemschutzpflegeraum		DIN / Bench	20,00 m²	13,65 m²			x		Atemschutzwerkstatt auf Kreisebene Ausstattung: Rollwagen / -tisch
4.1. 7.	AS Lager		DIN	6,00 m²	0,00 m²				x	
4.1. 8.	Füllraum		DIN	9,00 m²	0,00 m²			x		Atemschutzflaschen (300 bar)
4.1. 9.	Kompressor		DIN	9,00 m²	0,00 m²				x	Neuer Kompressor in 2016
4.1. 10.	Lager Einsatzmittel / Verbrauchsmaterial		DIN / Bench	75,00 m²	0,00 m²				x	Schwerlastregale für Euro-Paletten / Gitterboxen, Rollwagen befahrbar mit Ameise / Hubwagen
4.1. 11.	Kleiderkammer FF		DIN / Bench	30,00 m²	15,73 m²				x	für Gesamtwehr! Aktuell 110 Personen / 30 JFW
4.1. 12.	Lager JF		DIN / Bench	15,00 m²	6,24 m²				x	
<b>4. Summe Werkstätten und Lager</b>				<b>298,00 m²</b>	<b>71,54 m²</b>					

1 Nr.	2 Nutzung	3 Mindestanforderung m² nach DIN / Berechnung / Benchmark vergleichbarer FWs	4 Quelle	5.1. m² je Raum	5.2. m² je Raum  IST	6 Anzahl AP / Nutzung	7 Lage	8 tages- belichtet	9 dunkel möglich	10 Bemerkung
----------	--------------	---	-------------	--------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------	--------------------------	------------------------	-----------------

5. Sonstiges / Energieversorgung / Haustechnik / Technikzentralen						Notstromversorgung über externe Einspeisung				
5. 1.	Hausanschlussraum		DIN	8,00 m²	2,54 m²				x	
5. 2.	Heizung		DIN	20,00 m²	vorh.				x	
5. 3.	Unterverteilungen		DIN							nach Erfordernis
5. 7.	Server-Raum / USV		DIN	10,00 m²	0,00 m²				x	
5. 9.	Kompressor Industriedruckluft	Werkstätten, Tore, Zusatzleitung LKW- Reifendruck etc.	DIN							Aufstellung Lagergalerie o.ä.
5. 10.	Notstrom		DIN	20,00 m²						Keine mobiles Aggregat vorhanden. Keine externe Einspeisung vorgesehen.
5	<b>Summe Sonstiges / Energieversorgung / Haustechnik / Technikzentralen</b>			<b>58,00 m²</b>	<b>2,54 m²</b>					

**Gesamtsumme Flächen (reine Nutzfläche; ohne Verkehrs- und Konstruktionsflächen) 1.304,40 m² 592,33 m²**

6. Freiflächen / Außenanlagen										
6. 1.	Alarmhof / Stauraum vor den Hallen		DIN	500,00 m²						vor der Halle min. 12,5 m; bei Abrollbehältern 15 m
6. 3.	Übungshof		DIN	250,00 m²						Optional
6. 5.	Reststoffe			20,00 m²						
6. 6.	Parken - Alamparker	37 Stellplätze insgesamt erforderlich (Anzahl entsprechend der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen) min. 12 Stellplätze explizit als Alamparkplätze	DIN	810,00 m²						PKW-Zufahrt getrennt von der Alarmausfahrt
6. 7.	Abstellflächen für Zweiräder		DIN / Bench	50,00 m²						
6. 8.	Bewegungsfläche / Zufahrt			ohne Ansatz						abhängig vom Konzept- und vom Grundstück
6.	<b>Summe Freiflächen / Außenanlagen</b>			<b>1.630,00 m²</b>	<b>0,00 m²</b>					

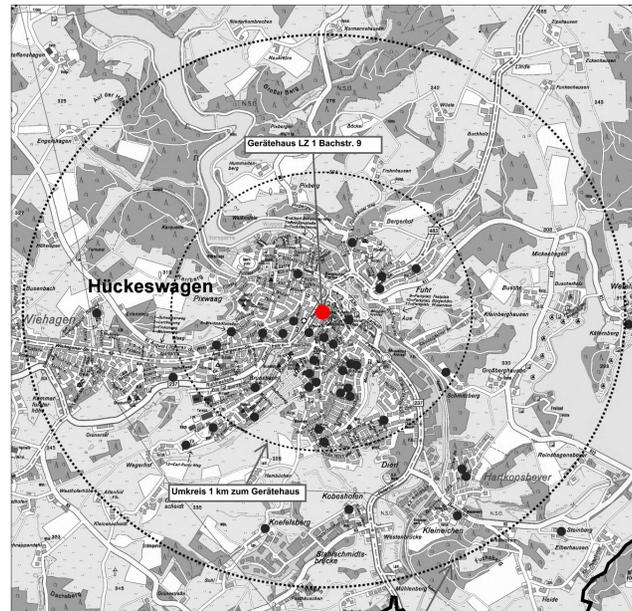


Übersichtsplan



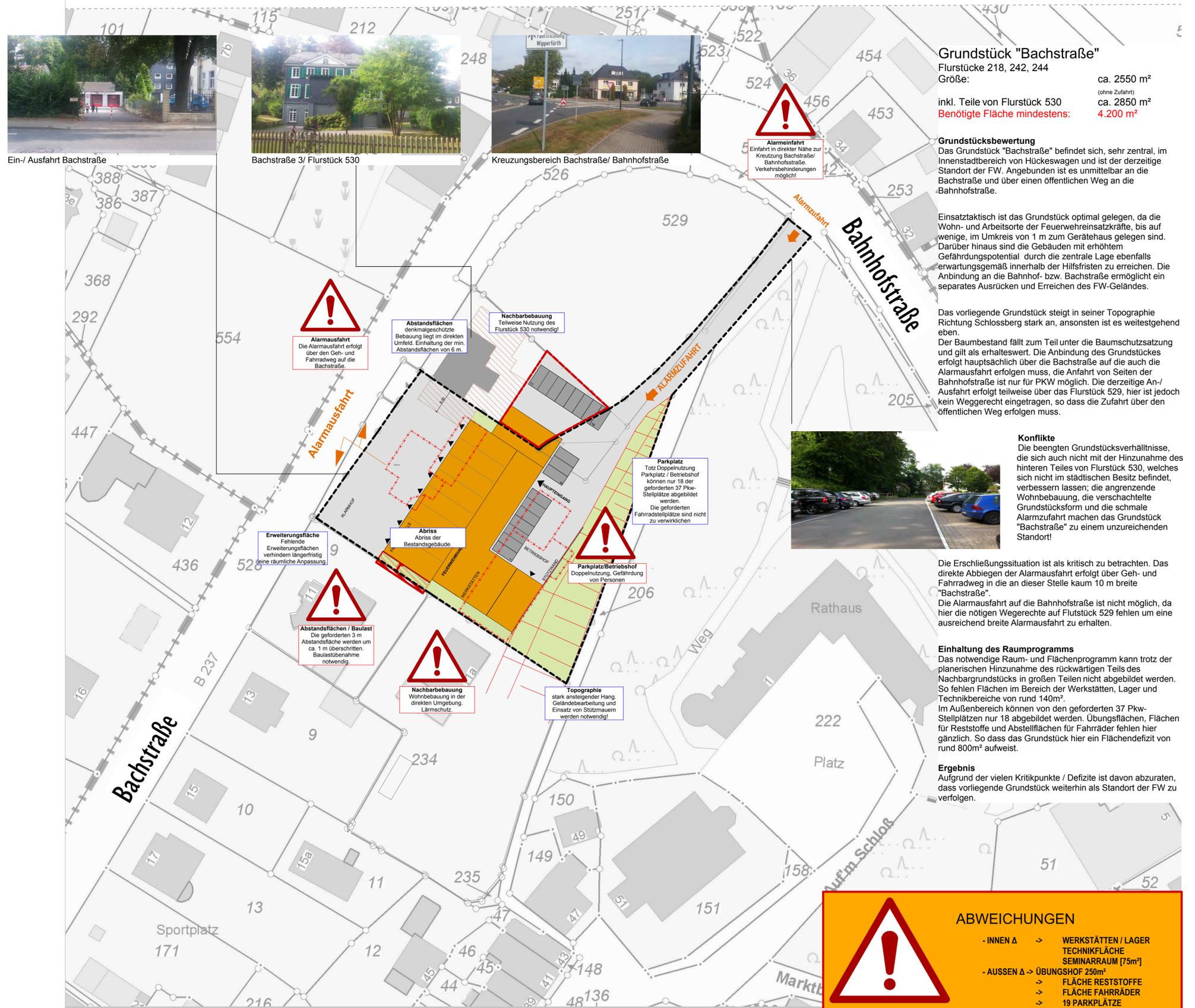


- Neubau
- PKW- Stellplatzflächen
- Befestigte Flächen
- Grünanlage
- Grundstücksgrenze
- Ankauf Flurstück 530
- Abriss



Wohnorte Löschzug 1

LAGEPLAN M 1:500



**Grundstück "Bachstraße"**  
 Flurstücke 218, 242, 244  
 Größe: ca. 2550 m<sup>2</sup>  
 inkl. Teile von Flurstück 530 (ohne Zufahrt) ca. 2850 m<sup>2</sup>  
**Benötigte Fläche mindestens: 4.200 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksbewertung**  
 Das Grundstück "Bachstraße" befindet sich, sehr zentral, im Innenstadtbereich von Hückeswagen und ist der derzeitige Standort der FW. Angebunden ist es unmittelbar an die Bachstraße und über einen öffentlichen Weg an die Bahnhofstraße.

Einsatztaktisch ist das Grundstück optimal gelegen, da die Wohn- und Arbeitsorte der Feuerwehreinsetzungskräfte, bis auf wenige, im Umkreis von 1 m zum Gerätehaus gelegen sind. Darüber hinaus sind die Gebäuden mit erhöhtem Gefährdungspotential durch die zentrale Lage ebenfalls erwartungsgemäß innerhalb der Hilfsfristen zu erreichen. Die Anbindung an die Bahnhof- bzw. Bachstraße ermöglicht ein separates Ausrücken und Erreichen des FW-Geländes.

Das vorliegende Grundstück steigt in seiner Topographie Richtung Schlossberg stark an, ansonsten ist es weitestgehend eben. Der Baumbestand fällt zum Teil unter die Baumschutzsatzung und gilt als erhaltenswert. Die Anbindung des Grundstückes erfolgt hauptsächlich über die Bachstraße auf die auch die Alarmanzufahrt erfolgen muss, die Anfahrt von Seiten der Bahnhofstraße ist nur für PKW möglich. Die derzeitige An-/Ausfahrt erfolgt teilweise über das Flurstück 529, hier ist jedoch kein Wegerecht eingetragen, so dass die Zufahrt über den öffentlichen Weg erfolgen muss.

**Konflikte**  
 Die beengten Grundstücksverhältnisse, die sich auch nicht mit der Hinzunahme des hinteren Teiles von Flurstück 530, welches sich nicht im städtischen Besitz befindet, verbessern lassen; die angrenzende Wohnbebauung, die verschachtelte Grundstücksform und die schmale Alarmanzufahrt machen das Grundstück "Bachstraße" zu einem unzureichenden Standort!

Die Erschließungssituation ist als kritisch zu betrachten. Das direkte Abbiegen der Alarmanzufahrt erfolgt über Geh- und Fahrradweg in die an dieser Stelle kaum 10 m breite "Bachstraße". Die Alarmanzufahrt auf die Bahnhofstraße ist nicht möglich, da hier die nötigen Wegerechte auf Flurstück 529 fehlen um eine ausreichend breite Alarmanzufahrt zu erhalten.

**Einhaltung des Raumprogramms**  
 Das notwendige Raum- und Flächenprogramm kann trotz der planerischen Hinzunahme des rückwärtigen Teiles des Nachbargrundstücks in großen Teilen nicht abgebildet werden. So fehlen Flächen im Bereich der Werkstätten, Lager und Technikbereiche von rund 140m<sup>2</sup>. Im Außenbereich können von den geforderten 37 Pkw-Stellplätzen nur 18 abgebildet werden. Übungsflächen, Flächen für Reststoffe und Abstellflächen für Fahrräder fehlen hier gänzlich. So dass das Grundstück hier ein Flächendefizit von rund 800m<sup>2</sup> aufweist.

**Ergebnis**  
 Aufgrund der vielen Kritikpunkte / Defizite ist davon abzuraten, dass vorliegende Grundstück weiterhin als Standort der FW zu verfolgen.

!

ABWEICHUNGEN

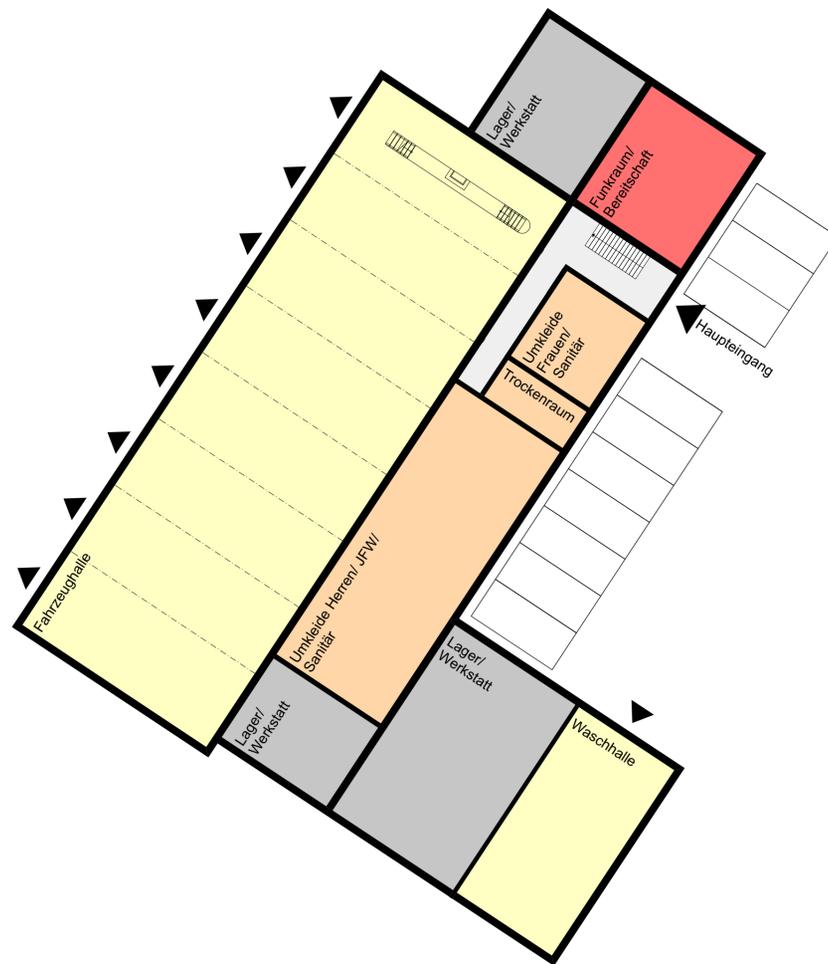
- INNEN Δ -> WERKSTÄTTEN / LAGER  
TECHNIKFLÄCHE  
SEMINARRAUM [75m<sup>2</sup>]
- AUSSEN Δ -> ÜBUNGSHOF 250m<sup>2</sup>
- > FLÄCHE RESTSTOFFE
- > FLÄCHE FAHRRÄDER
- > 19 PARKPLÄTZE



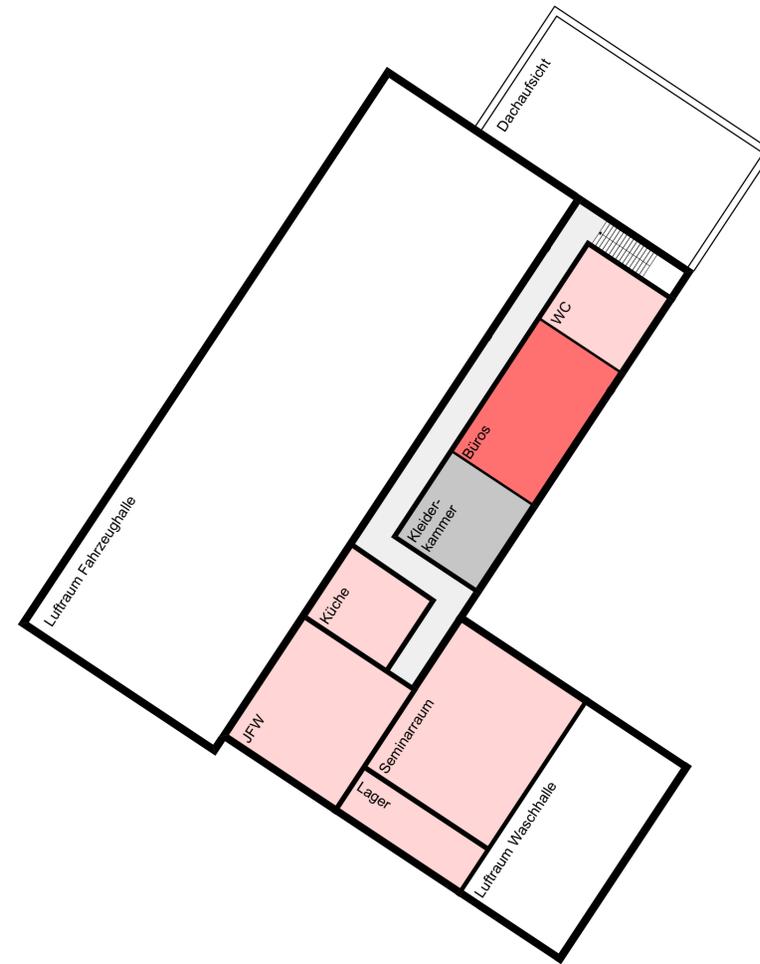
FUNKTIONSBEREICHE

- 1. Fahrzeughallen
- 2. Einsatzabwicklung
- 3. Schulung / Aufenthalt
- 4. Büros / Verwaltung
- 5. Werkstätten/ Lager
- 6. Energieversorgung/ Hautechnik
- 7. Verkehrsflächen

ERDGESCHOSS



OBERGESSCHOSS



GRUNDRISE M 1:200





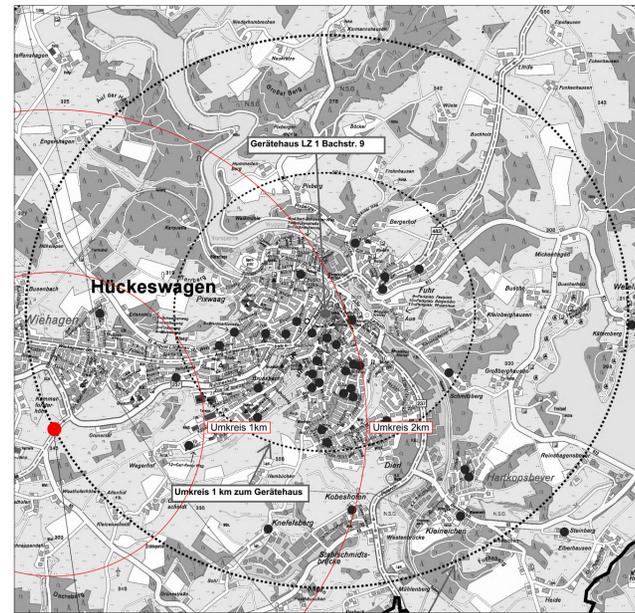
Wohnorte Löschzug 1

West III

Standort – West III



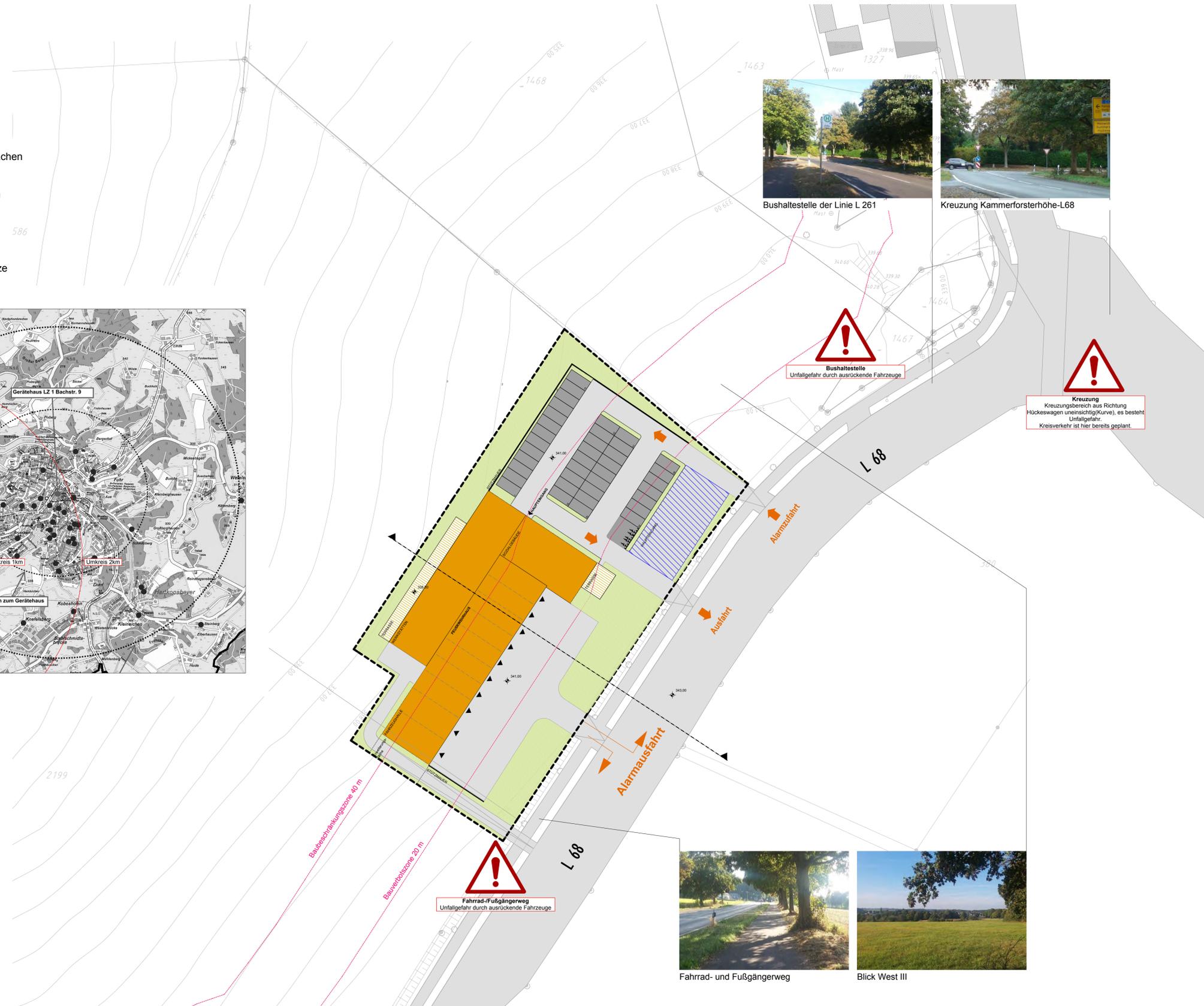
- Neubau
- PKW- Stellplatzflächen
- Befestigte Flächen
- Grünanlage
- Grundstücksgrenze



Wohnorte Löschzug 1

West III

LAGEPLAN M 1:500



Bushaltestelle der Linie L 261



Kreuzung Kammerforsterhöhe-L68



Fahrrad- und Fußgängerweg



Blick West III

**Grundstück "West III"**

Teile von Flurstück 2199,  
Größe: > 5.226 m<sup>2</sup>

Benötigte Fläche mindestens: 4.200 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbewertung**

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Wiehagen, ein Ortsteil der Stadt Hückeswagen im Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln in NRW. Das Grundstück "West III" liegt außerhalb der Stadt, an der L68, im neu geplanten Gewerbegebiet "West III". Das Grundstück ist ländlich geprägt, die umliegende Bebauung besteht aus einzelnen Gebäuden entlang der Landstraße. Hier ist jedoch im Zuge der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes mit einer entsprechenden Veränderung zu rechnen.

Einsatztaktisch liegt das Grundstück unpassend, da die Wohn- und Arbeitsorte der Feuerwehreinsetzkkräfte zum Teil weit entfernt liegen. Der Standort "West III" liegt fast 2,5km vom derzeitigen Gerätehaus entfernt. Die Gebäuden mit erhöhtem Gefährdungspotential liegen somit mitunter in über 3km Entfernung zum untersuchten Standort.

Das untersuchte Grundstück wird momentan landwirtschaftlich genutzt, und ist in süd-östlicher Richtung direkt an die L68 angebunden. Im Zusammenhang der Erschließung von "West III" sind im nördlichen und südlichen Anschluss, Verkehrsregelungen über Kreisverkehre geplant.

Topografisch fällt das Gelände in Richtung Westen um 4-5 Meter ab. Derzeit liegt die Bauverbotszone bei 20m (straßenseitig).

**Konflikte**

Als Hauptkritikpunkt ist hier die große Distanz des Grundstückes zum Stadtkern zu sehen.

Während derzeit ein großer Teil der Mannschaft im direkten Umfeld der Feuerwache Bachstraße wohnen, bis auf wenige Ausnahmen im Umkreis von 1,7km ein Großteil sogar deutlich näher, würde sich dieser Radius beim Standort "West III" auf 3,6 km bzw. 2,9 km erweitern. Somit hätte ein Großteil der Mannschaft einen fast doppelt so langen Anfahrtsweg und die damit verbundene längere Fahrzeit. Die Hilfsfristen können hierdurch nicht eingehalten werden!

Zu bedenken ist auch, dass der abseits gelegene Standort gerade für die Jugendfeuerwehr einen erheblich größeren Aufwand darstellt und ein fußläufiges Erreichen des Feuerwehrhauses für sie kaum mehr möglich wäre.

Die Grundstücksgröße ist ausreichend groß und lässt eine gute Organisation auf dem Grundstück zu! Die Anbindung an die Innenstadt kann über die B237 erfolgen.

**Ergebnis**

Die abgelegene Position des Baugrundstückes, mit all den dazu aufgezeigten negativen Kritikpunkten, sollte sich deutlich gegen die positiven, örtlichen Gegebenheiten durchsetzen. Unter den gegebenen Umständen ist davon abzuraten das vorliegende Grundstück zu wählen.

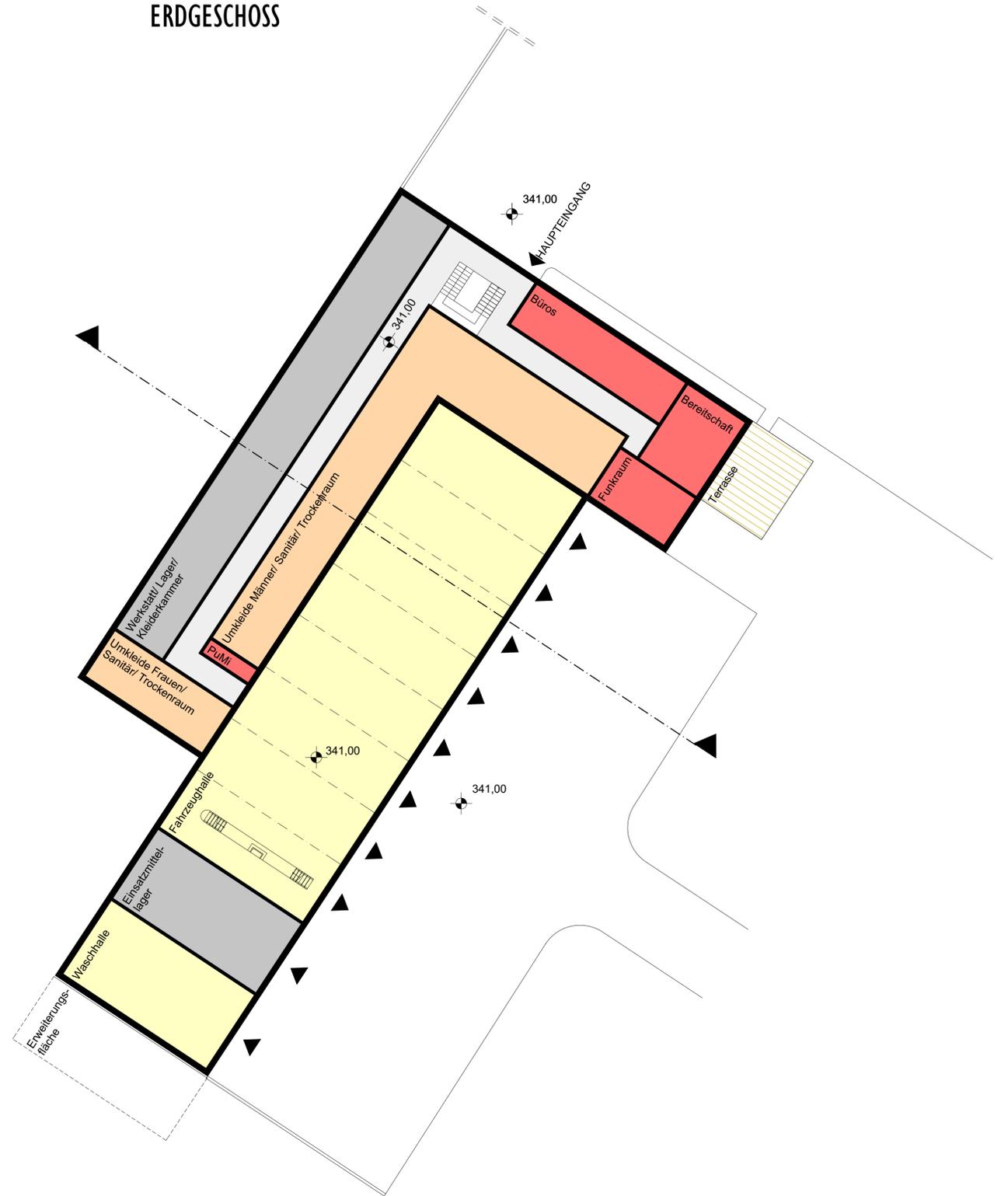
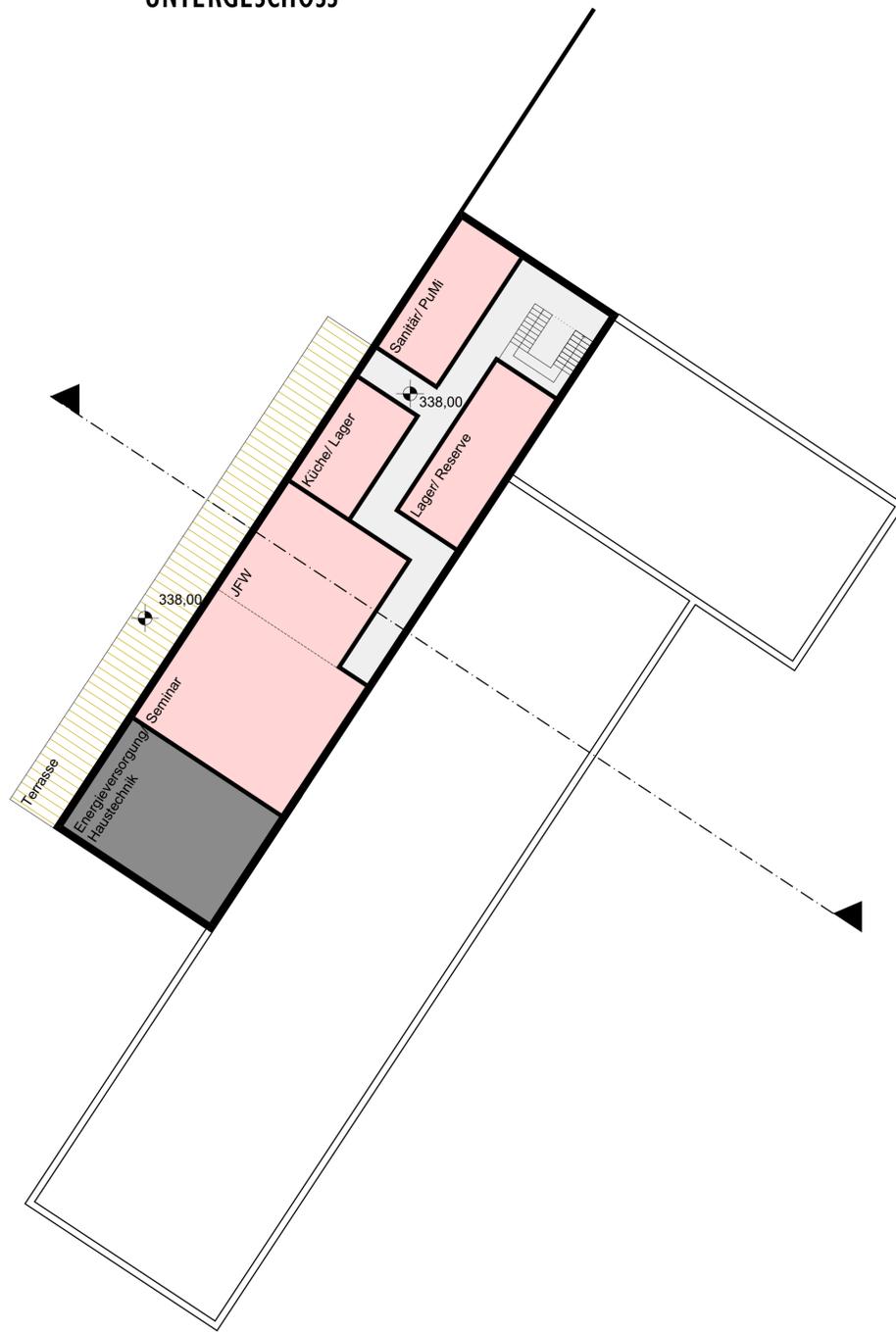
UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



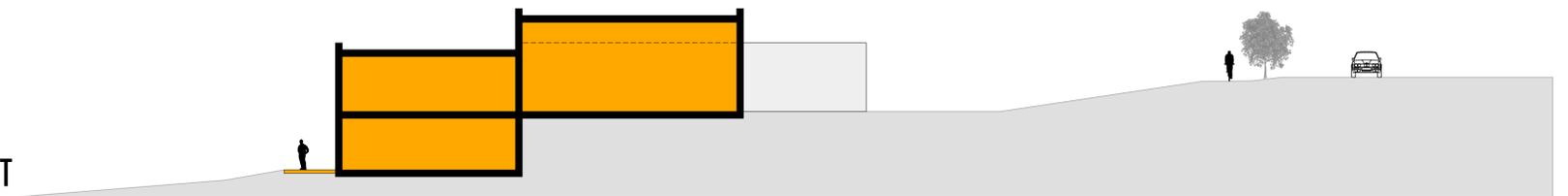
FUNKTIONSBEREICHE

- 1. Fahrzeughallen
- 2. Einsatzabwicklung
- 3. Schulung / Aufenthalt
- 4. Büros / Verwaltung
- 5. Werkstätten/ Lager
- 6. Energieversorgung/ Hautechnik
- 7. Verkehrsflächen

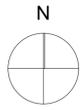


GRUNDRISE M 1:200

SCHEMASCHNITT







- Neubau
- PKW- Stellplatzflächen
- Befestigte Flächen
- Grünanlage
- Grundstücksgrenze
- Flurstück 1012/1369
- Abriss
- Alarmzufahrt



Geplante Alarmausfahrt, Gehweg entfällt



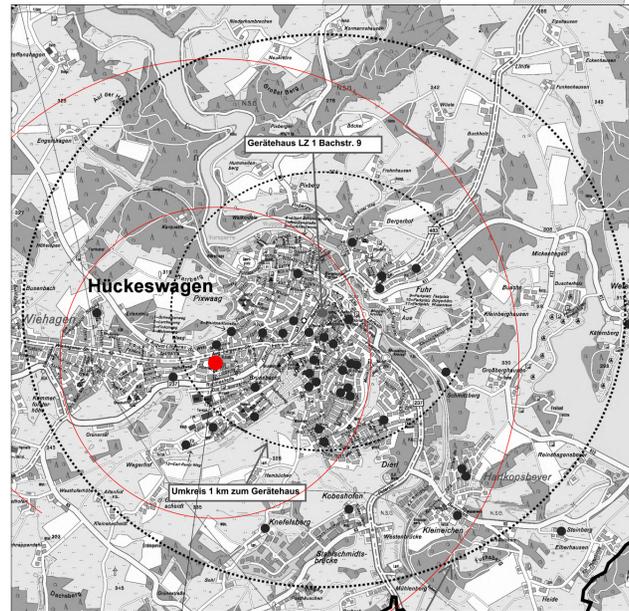
Bushaltestelle im Bereich der Alarmausfahrt



Grundstück Bolzplatz



ehem. Kindergarten an der Ewald- Gnau- Straße



Standort Bolzplatz

LAGEPLAN M 1:500



Ausbaubedürftiger Gehweg



Unübersichtliche Wegeführung



Spielplatz



Poller mit Blick auf die Ewald- Gnau- Straße



Blick Ewald- Gnau- Straße in Richtung "Bolzplatz"



**Grundstück "Am Bolzplatz" Wiehagen**

Flurstück 396,  
Größe: 4.000 m<sup>2</sup>

Benötigte Fläche mindestens: 4.200 m<sup>2</sup>  
Teil Flurstück 1369 rd. 1.300 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbewertung**

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Wiehagen, grob zwischen der August-Lüttgenau-Straße und Ewald-Gnau-Straße. Das Grundstück "Am Bolzplatz" liegt an der Grenze des B-Plan-Gebietes -Nr. 62, welches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die örtliche Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches ist ebenfalls überwiegend als Wohnbebauung einzustufen.

Einsatztaktisch ist die Grundstückslage als ungünstig einzustufen. Zwar sind die überwiegenden Wohn- und Arbeitsorte der Feuerwehreinsatzkräfte, wie auch die Gebäude mit erhöhtem Gefährdungspotential, bis auf wenige, im Umkreis von 1 km zum Grundstück gelegen, jedoch ist die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks als kritisch zu betrachten. Die August-Lüttgenau-Straße ist eine der seilsten Straßen Hückeswagens. Gleiches gilt für eine evtl. Zufahrt über die Ernst-Troost-Straße zur Ewald-Gnau-Straße. Hier ist in den Wintermonaten mit starken Beeinträchtigungen zu rechnen, was zur nicht Einhaltung der Hilfsfristen führen würde. Eine Alternative Erreichbarkeit ist nicht gegeben!

Das ins Auge gefasste Grundstück wird momentan als Bolzplatz genutzt. Topografisch ist das Gelände relativ eben im Bereich des Platzes und fällt mittels einer Böschung zum Nachbargrundstück des ehem. Kindergartens um 1,50m im Mittel ab. Der Bolzplatz wird oft als fußläufige Verbindung zwischen August-Lüttgenau- Straße und der Ewald-Gnau-Straße genutzt.

**Konflikte**

Momentan ist der Bolzplatz inmitten der Wohnbebauung ein Freizeitor für Jugendliche und Hobbysportler. Aufgrund seines sanierungsbedürftigen Zustandes wird dieser aber relativ selten genutzt. Eine Ausgliederung zugunsten der anvisierten Nutzung an einem anderen Standort ist denkbar und muss geprüft werden.

Die Grundstücksgröße ist aufgrund ihres Zuschnittes als nicht ausreichend anzusehen und es ist die Hinzunahme eines Teils des Grundstückes des ehemaligen Kindergartens notwendig. Dazu muss ein Gebäude des Kindergartens, die Ewald-Gnau-Straße 30, abgerissen werden.

Die Erschließungssituation für die anvisierte Nutzung einer Feuerwehr ist ungünstig. Es gibt die Möglichkeit, die Alarmausfahrt als reine Ausfahrt an die August-Lüttgenau-Straße anzubinden. Eine Bushaltestelle im Bereich der Ausfahrt muss evtl. versetzt werden. Die fußläufige Verbindung über den Bolzplatz zur südlich gelegenen Wohnbebauung/ Kita würde entfallen.

Ein weiteres Problem stellt die Zufahrtssituation auf das Grundstück dar. Es gibt die Möglichkeit das Gelände von der Ewald-Gnau- Straße aus zu erschließen. Hiervon ist abzuraten, da diese Straße eine verkehrsberuhigte Zone mit dichter Wohnbebauung ist, an die ein Spielplatz grenzt. Die alarmzufahrt ist somit nur über den Tulpenweg möglich! Dieser ist ebenfalls verkehrsberuhigt und lässt maximal die Durchfahrt von PKW zu. Die Rückfahrt der Einsatzfahrzeuge müsste über die schmale Alarmausfahrt führen, was im Extremfall zu Kollisionen führen könnte.

Durch die dichte Wohnbebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass Maßnahmen gegen Schallemission getroffen werden müssen (z.B. in Form von Lärmschutzwänden). Dies kann durch ein Schallschutzgutachten geklärt werden.

**Ergebnis**

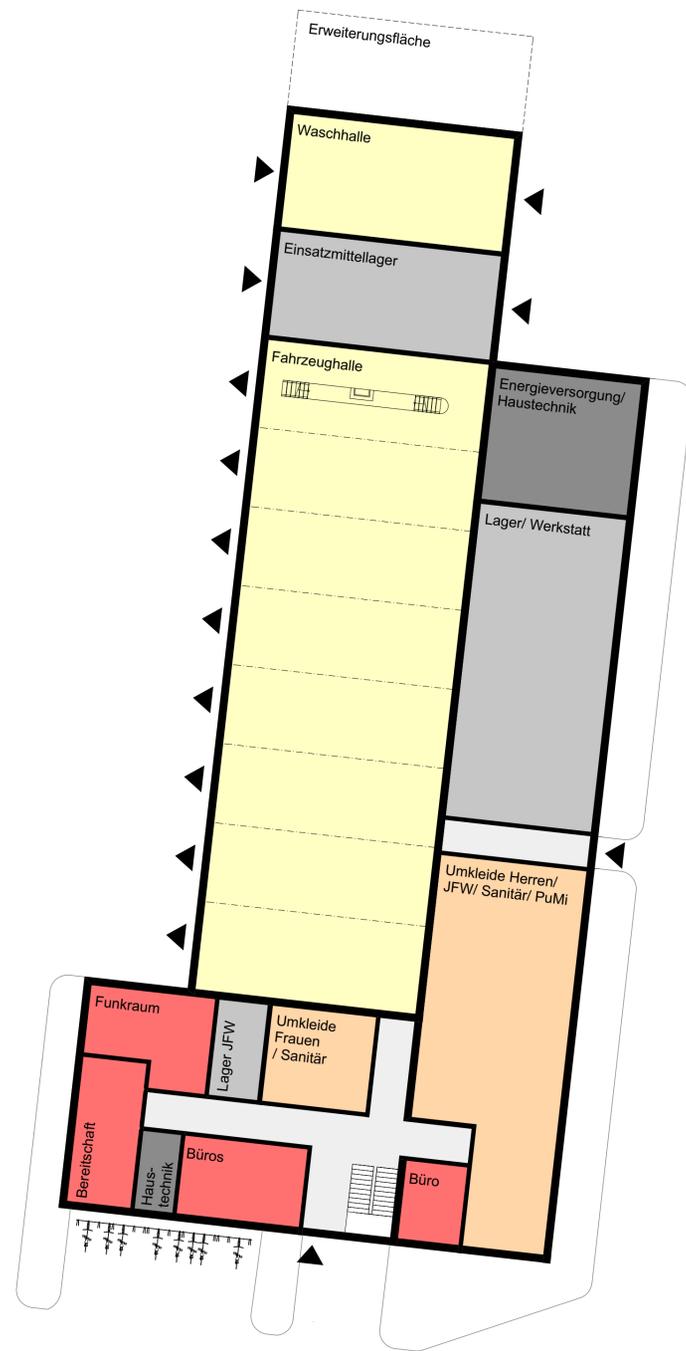
Aufgrund der aufgezeigten Konflikte ist abzuraten, dass Grundstück als Standort für ein Feuerwehrhaus weiter zu verfolgen. Neben den aufgezeigten Konflikten gibt es erhebliche Gefahrenschwerpunkte und es muss ggf. mit Bürgerprotesten gerechnet werden.



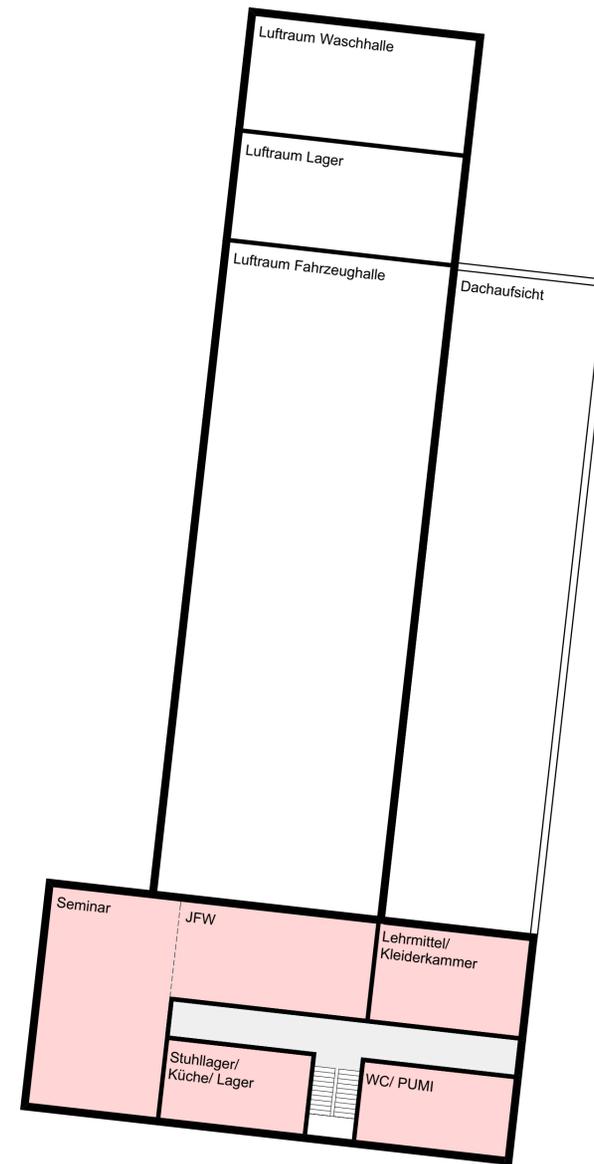
FUNKTIONSBEREICHE

- 1. Fahrzeughallen
- 2. Einsatzabwicklung
- 3. Schulung / Aufenthalt
- 4. Büros / Verwaltung
- 5. Werkstätten/ Lager
- 6. Energieversorgung/ Hautechnik
- 7. Verkehrsflächen

ERDGESCHOSS

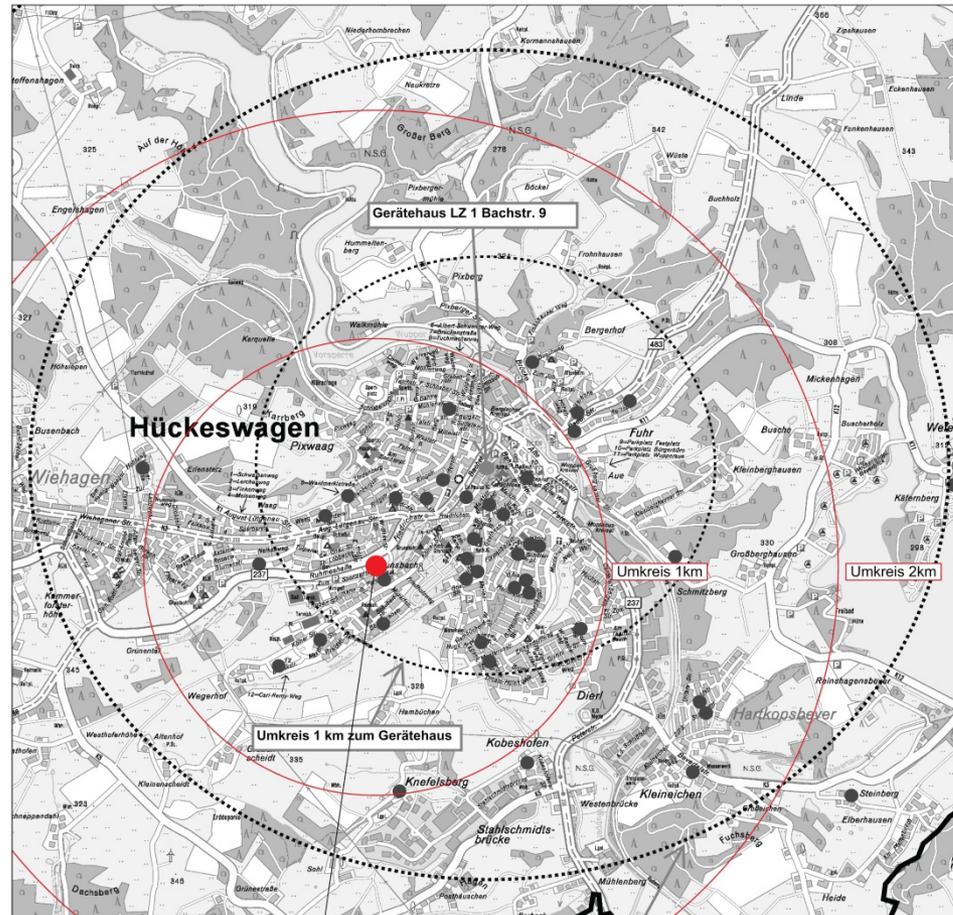


OBERGESSCHOSS



GRUNDRISE M 1:200





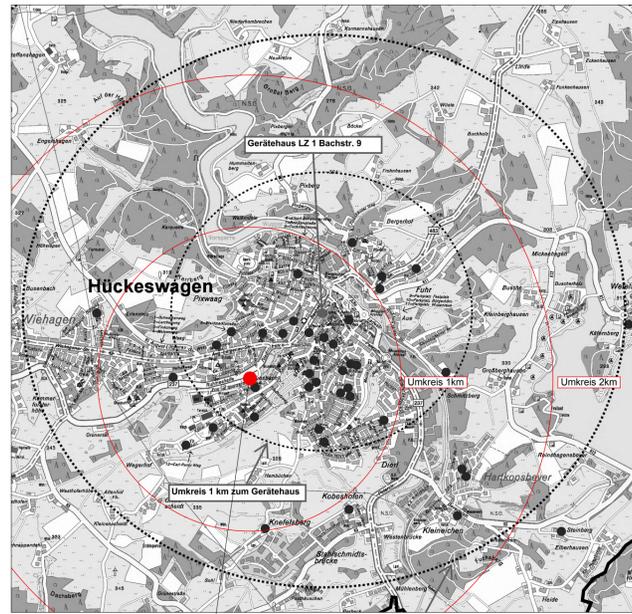
Wohnorte Löschzug 1

Standort Zum Sportzentrum

Standort – Zum Sportzentrum



- Neubau
- PKW- Stellplatzflächen
- Befestigte Flächen
- Grünanlage
- Grundstücksgrenze
- Ankauf Flurstück 31, 32, 33, 51, 52
- Abriss



Wohnorte Löschzug 1

Standort Zum Sportzentrum

LAGEPLAN M 1:500



Zufahrt Parkplatz aus Richtung Sportzentrum



Zufahrt Parkplatz aus Richtung Hückeswagen



Grünfläche Zum Sportzentrum



Kreuzung Friedrichstraße-Zum Sportzentrum



B237 Richtung Bergisch Born



Ernst-Troost-Straße

**Grundstück "Zum Sportzentrum"**

Flurstücke 34 - 31, 32, 33, 51, 52  
 Größe: ca. 3200 m<sup>2</sup>  
 inkl. Teile von Flurstück 31, 32, 33, 51, 52 ca. 5100 m<sup>2</sup>

**Benötigte Fläche mindestens: 4.200 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksbewertung**

Das Grundstück befindet sich in westlicher Lage zum Zentrum von Hückeswagen. Es liegt zwischen der B237 -Friedrichstraße und der Zufahrt "Zum Sportzentrum". Es wird derzeit zu Wohnzwecken, als Grünfläche und öffentlicher Parkplatz für das nahegelegene Sportzentrum genutzt.

Einsatztaktisch ist die Grundstückslage als günstig einzustufen. Über die Kurze Zuwegung "Zum Sportzentrum" ist es direkt an die B237 angebunden. Die überwiegenden Wohn- und Arbeitsorte der Feuerwehreinsatzkräfte, wie auch die Lage zu Gebäuden mit erhöhtem Gefährdungspotential sind bis auf wenige im Umkreis von 1 km zum Grundstück gelegen. Weiterhin liegt der Standort zentrumsnah.

Lediglich ein Wohnhaus befindet sich noch in direkter Nachbarschaft, an der B237. Dies wird jeweils in nördlicher und südlicher Richtung durch Verkehrswege begrenzt. Baumbestände und die topographischen Gegebenheiten lassen die Lärmbelastungen durch die Feuerwehr als akzeptabel erscheinen.

Topographisch weist das Grundstück eine starke Hanglage auf. Es sind Höhenunterschiede zwischen 5m und 8,5m vorhanden. Das zu planende Gebäude ist der Hanglage anzupassen und zum Teil tief in den Hang einzugraben.

**Konflikte**

Das zu untersuchende Grundstück ist in seiner Größe nicht ausreichend, bietet aber durch den direkt angrenzenden öffentlichen Parkplatz genügend Erweiterungsflächen. Die hier wegfallenden Parkplätze des Sportzentrums könnten auf dem umliegenden Gelände ersetzt werden.

In direkter Umgebung der geplanten Alarmausfahrt liegt eine Schulbushaltestelle. Die Haltestelle, nebst Zuwegung, Bushäuschen und Absperrgitter sollten, zum Schutz der Schüler und zum reibungslosen Ausfahren des Löschzuges, verlegt werden. Hierzu ist ein geeigneter Ort zu finden, eventuell würde eine Verlegung um ca. 150m, in Richtung Sportzentrum ausreichen, dies ist zu prüfen. Da mit einem hohen Aufkommen an Schülern zu rechnen ist, sollte hier ein besonderer Schwerpunkt auf die Abtrennung des Fußweges zur Feuerwache gesetzt werden.

Als weiteren Konflikt stellt sich die gegebene Topographie dar. Um einen ausreichend großen Alarmhof auszubilden müssen Teile des Gebäudes in den Hang gesetzt werden. Ohne anfallende Abfangungen und Stützmauern ist dies nicht möglich. Auch die Kompensationsflächen des öffentlichen Parkplatzes sind nur durch starke Erdbewegungen zu realisieren und eine massive, teils 4m hohe Stützmauer zur Abfangung ist notwendig. Hier ist ein kostengünstigeres Ersetzen der wegfallenden Parkflächen, an anderer Stelle, zu prüfen. Die Topographische Ausgangssituation schafft die Möglichkeit die zweigeschossige Feuerwache sowohl nördlich- als auch südlich zu Erschließen und bietet so, auch im Obergeschoss, einen barrierefreien Eingang. Der Haupteingang an der Nordseite (B237) verfügt über 7 Parkplätze die direkt von der Hauptstraße angefahren werden können.

**Ergebnis**

Auf dem dargestellten Grundstück lassen sich die Aufgaben der Feuerwehr unter den o.g. Zwangspunkten darstellen. Die Hauptkonfliktpunkte lassen sich durch Umverlegung der Bushaltestelle und deren Zuwegung außer Kraft setzen. Die anspruchsvolle Topographie stellt sich nicht nur negativ dar, sondern schafft organisatorische und architektonische Reize, die sinnvoll genutzt und in das Konzept des Gebäudes integriert werden können. Der Kosten-/ Nutzenfaktor der Kompensationsflächen des öffentlichen Parkplatzes ist zu prüfen und ggf. eine Ausweichfläche andernorts vorzusehen.



Schulbushaltestelle

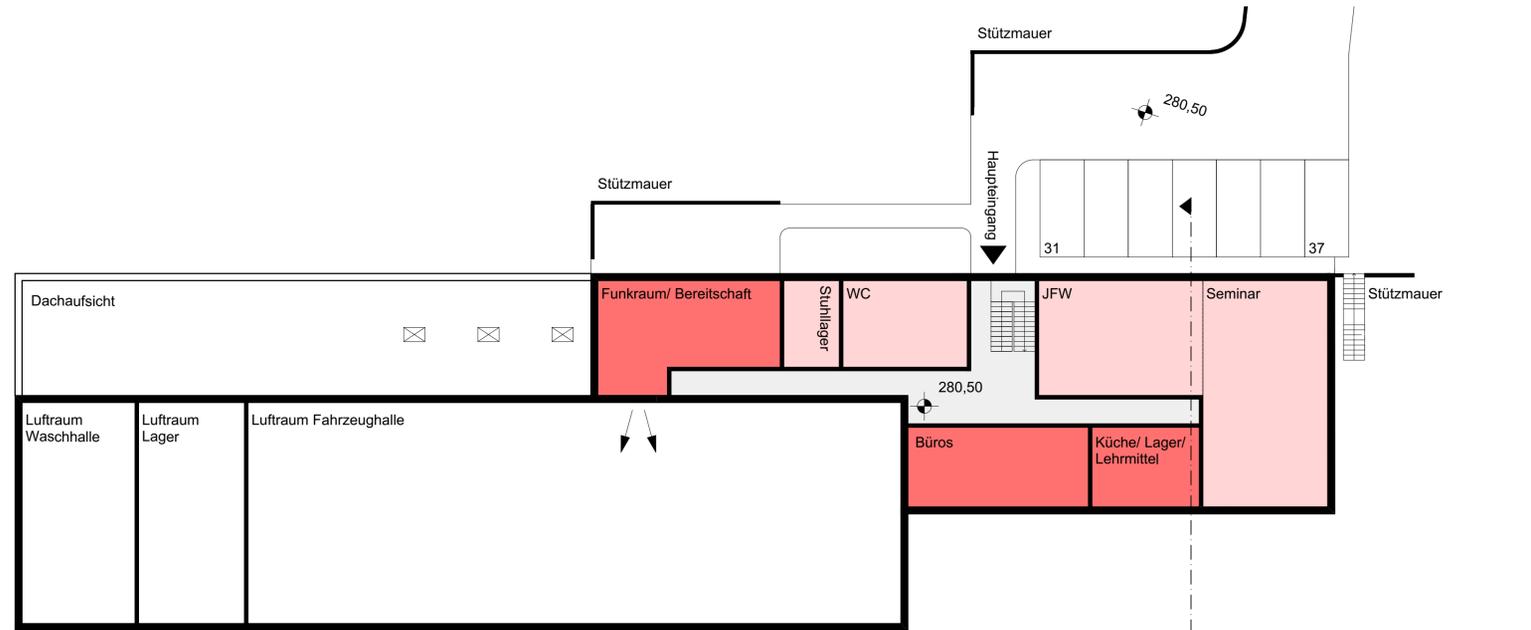


Spielplatz

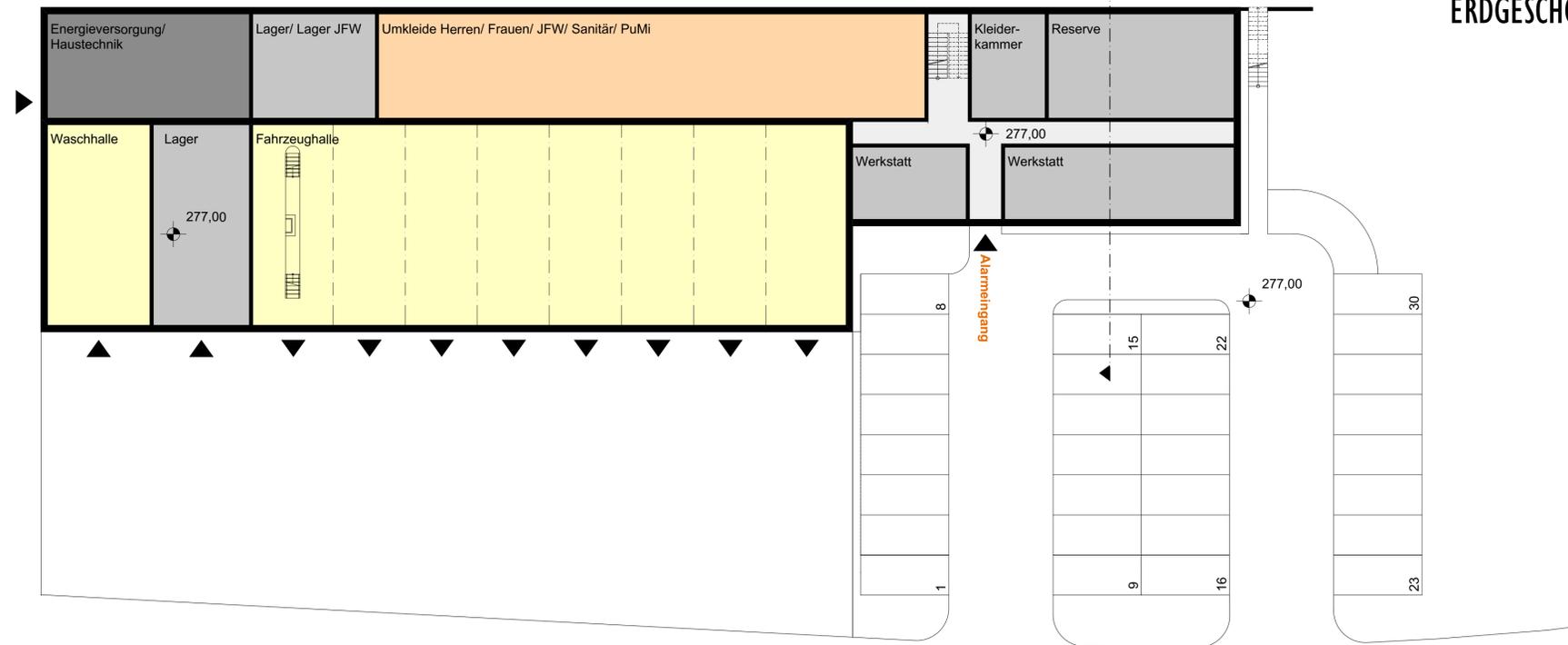


FUNKTIONSBEREICHE

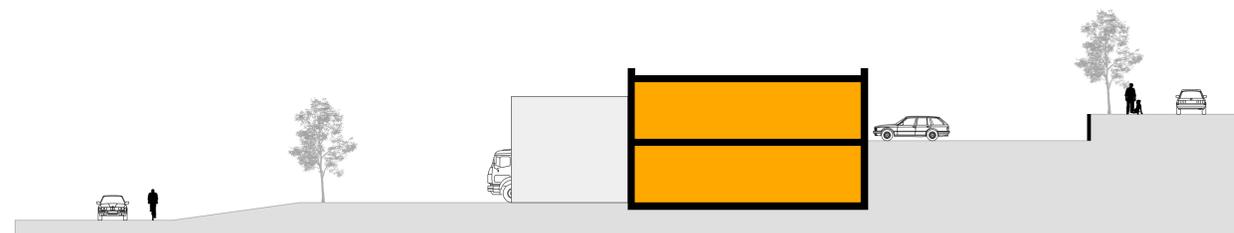
- 1. Fahrzeughallen
- 2. Einsatzabwicklung
- 3. Schulung / Aufenthalt
- 4. Büros / Verwaltung
- 5. Werkstätten/ Lager
- 6. Energieversorgung/ Hautechnik
- 7. Verkehrsflächen



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



SCHEMASCHNITT

GRUNDRISE M 1:200

# Bewertung der Standorte im Scoring-Rating-Verfahren

## Neubau FWH Hückeswagen



Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor <sup>*1)</sup>	Punkte <sup>*2)</sup>	sehr schlecht geeignet		wenig geeignet		mittelmäßig geeignet		gut geeignet		sehr gut geeignet	
				Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung
<b>1. Grundstück</b>												
1.1 Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen)	5	Punkte 1 Ergebnis 5	1 5		2 10		3 15		4 20		5 25	
1.2 Grundstücksgröße / genutzte Flurstücke	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
1.3 Erschließung des Grundstücks / Zufahrtsmöglichkeiten	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
1.4 Organisation des Alarmverkehrs	3	Punkte 1 Ergebnis 3	1 3		2 6		3 9		4 12		5 15	
1.5 Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit / Topographie	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
1.6 Eigentumsverhältnisse	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
1.7 Baurecht	1	Punkte 1 Ergebnis 1	1 1		2 2		3 3		4 4		5 5	
1.8 Nachbarschaftliche Konflikte / Emissionsschutz	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
1.9 Technische Infrastruktur ( Ver- + Entsorgung)	1	Punkte 1 Ergebnis 1	1 1		2 2		3 3		4 4		5 5	
<b>2. Funktionalität und Raumprogramm</b>												
2.1 Erfüllung des Raumprogramms	3	Punkte 1 Ergebnis 3	1 3		2 6		3 9		4 12		5 15	
2.2 Erfüllung Flächenprogramm Außenanlagen	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
2.3 Erweiterungsmöglichkeit	2	Punkte 1 Ergebnis 2	1 2		2 4		3 6		4 8		5 10	
2.4 Logistik (Anbindung der Lager- und Werkstätten)	1	Punkte 1 Ergebnis 1	1 1		2 2		3 3		4 4		5 5	
<b>3. Besondere Wirtschaftliche Aspekte</b>	3	Punkte 1 Ergebnis 3	1 3		2 6		3 9		4 12		5 15	
<b>Gesamtpunktzahl</b>			<b>31</b>		<b>62</b>		<b>93</b>		<b>124</b>		<b>155</b>	

**X** Ausschlusskriterium

\*1) Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

\*2) Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor <sup>*1)</sup>	Punkte <sup>*2)</sup>	Standort 1 Bachstraße		Standort 2 Bolzplatz - Wiehagen		Standort 3 Zum Sportzentrum		Standort 4 West III	
			Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung	
<b>1. Grundstück</b>										
1.1 Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen)	5	Punkte 5 Ergebnis 25	Zentrale Lage, Hilfsfristen können eingehalten werden.	1 5	Berg-Lage im Wohngebiet! Die Zufahrt zum Grundstück muss über die August-Lütgenau-Straße mit einem starken Steigungsverhältnis erfolgen, so daß in den Wintermonaten die Hilfsfristen voraussichtlich nicht eingehalten werden können.	4 20	Lage westlich des Zentrums. Gute Erreichbarkeit über die B237. Die überwiegenden Objekte mit erhöhtem Gefahrenpotenzial lassen sich innerhalb der Hilfsfrist erreichen.	<del>0</del> 0	Die ausserstädtische Lage, ist mehr als unzureichend. Die Distanz zum derzeitigen Standort ist knapp 2,5km. Wohn- und Arbeitsorte der Einsatzkräfte, sowie Hauptfahrquellen liegen weitab des zu untersuchenden Standortes. Die Hilfsfristen können <b>nicht</b> eingehalten werden.	
1.2 Grundstücksgröße / genutzte Flurstücke	2	Punkte 0 Ergebnis 0	Das vorhandene Grundstück kann auf Grund der starken rückwärtigen Hanglage mit rund 2550m <sup>2</sup> genutzt werden. Hier wurde zusätzlich ein Teil des Nachbargrundstücks (Flur 530) mit rund 300m <sup>2</sup> zur Betrachtung hinzu genommen. Die Fläche ist jedoch erheblich zu gering. Gesamtfläche: rd. 2.850m <sup>2</sup>	4 8	Das Grundstück Bolzplatz (rd. 4.000m <sup>2</sup> ) wird komplett genutzt. Hinzu kommt wird noch ein Teilbereich (rd.1.300m <sup>2</sup> ) des Flurstücks 1369 Kindergarten benötigt. Gesamtfläche: rd. 5.300m <sup>2</sup>	3 6	Genutzte Flurstücke: 34 mit 3.200m <sup>2</sup> komplett, 52/51/31/32/33 mit rd. 1.100m <sup>2</sup> teilweise Gesamtfläche: rd. 4.300m <sup>2</sup>	5 10	Das Grundstück West III ist frei einteilbar und die benötigten rd. 5.200m <sup>2</sup> stehen zur Verfügung.	
1.3 Erschließung des Grundstücks / Zufahrtmöglichkeiten	2	Punkte 1 Ergebnis 2	Die Alarmausfahrt erfolgt über Geh- und Fahrradweg auf die, an dieser Stelle sehr schmale Bachstraße. Die Alarmzufahrt muss von der Bahnhofstraße über den Fußweg zum Schloss und die sehr schmal zugeschnittenen stadteigenen Flurstücke erfolgen.	1 2	Die Alarmzufahrt des Grundstücks muss über die sehr steile August-Lütgenau-Straße und von hier aus über die Blumenstraße und den verkehrsberuhigten Tulpenweg erfolgen.	4 8	Die Alarmzu- und Ausfahrt erfolgt über die Straße "zum Sportzentrum". Eine weitere Anbindung über die B237 -insbesondere für Besucher- ist möglich.	4 8	Die Alarmzu- und Ausfahrt liegt direkt an der L68. Die Innenstadt kann über die B237 erreicht werden.	
1.4 Organisation des Alarmverkehrs	3	Punkte 3 Ergebnis 9	Eine Trennung des anrückenden und ausrückenden Alarmverkehrs ist durch die Anbindung an die beiden Straßen gegeben. Die Alarmausfahrt ist nicht optimal zu lösen.	1 3	Eine Trennung und Wegeführung des anrückenden und ausrückenden Alarmverkehrs kann nur über die bereits vorhanden Wege erfolgen. Eine Verbreiterung der Alarmausfahrt ist durch die vorhandene Wohnbebauung nicht möglich!	5 15	Eine Trennung des anrückenden und ausrückenden Alarmverkehrs ist gegeben.	5 15	Eine Trennung des anrückenden und ausrückenden Alarmverkehrs ist gegeben.	

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor <sup>(1)</sup>	Punkte <sup>(2)</sup>	Standort 1 Bachstraße	Standort 2 Bolzplatz - Wiehagen	Standort 3 Zum Sportzentrum	Standort 4 West III				
1.5 Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit / Topographie	2	Punkte	1	Das vorhanden Grundstück ist derzeit bebaut. Im rückwärtigen Bereich steigt das Gelände extrem stark an, so daß dieser Grundstücksteil zum Zweck der baulichen Nutzung für die Feuerwehr nicht dienlich ist. Der übrige Grundstücksbereich ist überwiegend als eben anzusehen. Die Schmalseitenorientierung zur Bachstraße ist ungünstig.	4	Annähernd rechteckiges und ebenes Grundstück im Bereich des Bolzplatzes, mit Anstieg der Alarmanfahrt zur August-Lütgenau-Straße. Zusätzliches Grundstück für Parkflächen mit ca. 1,5 m Höhenversprung. Hier ist noch die Bebauung Kindergarten vorhanden.	2	Annähernd rechteckiges Grundstück auf dem sich derzeit ein Wohnhaus, sowie ein öffentlicher Parkplatz befindet. Auf dem Grundstück sind Höhenunterschiede von bis zu 8,5 m gegeben. Durch die starke Hanglage sind größere Eingriffe bzw. Geländemodellierungen notwendig. Geringes Überschwemmungsrisiko der Straße "Zum Sportzentrum"!	3	Das Grundstück befindet sich auf einer Freifläche, die in Richtung Nord-Westen um 4,0-5,0m abfällt. Das Grundstück befindet sich im geplanten Gewerbegebiet West III und ist derzeit in seiner genauen Lage undefiniert bzw. frei wählbar. Es ist eine Bauverbotszone von 20m zur Straßengrenze einzuhalten.
		Ergebnis	2	8	4	6				
1.6 Eigentumsverhältnisse	2	Punkte	3	Das Hauptgrundstück (Flurstück 530 mit Flurstücke 173 / 242 / 244) befinden sich in städtischem Eigentum. Flurstück 530, welches teilweise mit betrachtet wurde, ist in privater Hand.	5	Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand.	3	Die Haupt-Flurstücke befinden sich in privater Hand. Die übrigen Flurstücke sind in städtischem Eigentum.	5	Die Grundstücke befinden sich in städtischer Hand.
		Ergebnis	6	10	6	10				
1.7 Baurecht	1	Punkte	1	Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Die Flächen sind nach § 34 BauGB "Innenbereich" zu behandeln. Die notwendige Abstandsfläche von 3m zur Grundstücksgrenze kann nicht eingehalten werden.	2	Die Flächen sind derzeit nicht für die Nutzung der Feuerwehr deklariert (Spielplatz-, Weg-, Pflanzflächen und Flächen für Gemeinbedarf). Das Baurecht müsste angepasst werden!	2	Die Flächen sind derzeit nicht für die Nutzung der Feuerwehr deklariert (Grün-, Parkplatz- und Wohnflächen). Das Baurecht müsste angepasst werden!	3	Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein gültiger B-Plan. Eine Verkehrsplanung befindet sich ebenfalls noch in Aufstellung.
		Ergebnis	1	2	2	3				
1.8 Nachbarschaftliche Konflikte / Emmisionsschutz	2	Punkte	2	Ein denkmalgeschütztes Gebäude liegt unmittelbar an der Grenze zum Plangrundstück. Hier wird lediglich der Mindestabstand eingehalten. Im Nachbarbereich befindet sich überwiegend Wohnbebauung.	0	Das Plangebiet wird unmittelbar umringt von allgemeiner Wohnbebauung. Durch diese direkte Nähe ist ein Lärmschutz unabdingbar. Durch die beengte Zufahrtssituation durch die Wohnstraßen, wie auch die Lärmmission und den Entfall der Sportfläche ist mit Konflikten zu rechnen.	5	Durch die Ausrichtung der Alarmanfahrt zum Sportzentrum und die Hanglage sind keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erwarten	5	Durch die ausserstädtische Lage ist mit keinen Nachbarschaftlichen Konflikten zu rechnen.
		Ergebnis	4	0	10	10				
1.9 Technische Infrastruktur ( Ver- + Entsorgung)	1	Punkte	5	Die erforderlichen Medien sind auf dem Grundstück vorhanden.	4	Die erforderlichen Medien sind in der Nähe des Grundstücks verfügbar.	5	Die erforderlichen Medien sind auf dem Grundstück vorhanden.	4	Das Grundstück wird im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes West III angebunden.
		Ergebnis	5	4	5	4				

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor <sup>*1)</sup>	Punkte <sup>*2)</sup>	Standort 1 Bachstraße	Standort 2 Bolzplatz - Wiehagen	Standort 3 Zum Sportzentrum	Standort 4 West III
<b>2. Funktionalität und Raumprogramm</b>						
2.1 Erfüllung des Raumprogramms	3	Punkte <del>0</del> Ergebnis 0	Das Raumprogramm kann <b>nicht</b> in Gänze umgesetzt werden.	5 15	Das Raumprogramm kann abgebildet werden. 5 15	Das Raumprogramm kann abgebildet werden. 5 15
2.2 Erfüllung Flächenprogramm Außenanlagen	2	Punkte <del>0</del> Ergebnis 0	Das Flächenprogramm im Außenbereich kann zum Großteil <b>nicht</b> abgebildet werden.	5 10	Das Flächenprogramm im Außenbereich kann abgebildet werden. 4 8	Das Flächenprogramm im Außenbereich kann abgebildet werden. 5 10
2.3 Erweiterungsmöglichkeit	2	Punkte 0 Ergebnis 0	keine	3 6	Erweiterungsfläche ist nur in begrenztem Maße vorhanden. 4 8	Erweiterungsmöglichkeit ist im Bereich des öffentlichen Parkplatzes vorhanden. 5 10
2.4 Logistik (Anbindung der Lager- und Werkstätten)	1	Punkte 2 Ergebnis 2	Eine Andienung der Lager und Werkstattbereiche ist über die Alarmzufahrt gegeben. Eine Umfahrt auf dem Grundstück ist nicht möglich!	2 2	Eine Andienung der Lager und Werkstattbereiche ist durch die Zufahrt über den Tulpenweg mit LKW nicht möglich. Eine Anfahrt müsste über die Alarmausfahrt erfolgen! Auf dem Grundstück sind die Lager- und Werkstattbereiche gut anzudienen. 4 4	Die Lager und Werkstätten können über den Hof, wie auch den Parkplatz angefahren werden. 3 3
<b>3. Besondere Wirtschaftliche Aspekte</b>	3	Punkte 1 Ergebnis 3	Abbruch des vorhandenen Feuerwehrhauses. Schaffung einer Interimslösung für die Aufrechterhaltung der Funktionen der Feuerwehr während der Bauphase. Zusätzlicher Grundstückserwerb.	3 9	Schaffung Baurecht, Erstellung von Lärmschutz für die umliegende Wohnbebauung. 2 6	Erwerb des Flurstücks 34 und Abbruch des Wohnhauses. Geländemodellierung mit Stützmauern. Schaffung von öffentlichen Parkflächen als Kompensation für die entfallenen Parkplätze. Sicherungskosten des Brunsbachs zur Aufrechterhaltung der Hochwasserfreiheit. 3 9
<b>Gesamtpunktzahl</b>			<b>57</b> <b>AUSSCHLUSS</b>	<b>84</b>	<b>117</b>	<b>113</b> <b>AUSSCHLUSS</b>

**X** Ausschlusskriterium

\*1) Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

\*2) Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

Gesamtergebnis	sehr schlecht geeignet	wenig geeignet	mittelmäßig geeignet	gut geeignet	sehr gut geeignet
Ratingskala	0 - 31	32-62	63-93	94-124	125-155
Bewertung		<p>57 Punkte  <b>Standort 1</b>                      Bachstraße  <b>AUSSCHLUSS</b></p>	<p>76 Punkte  <b>Standort 2</b>                      Wiehagen</p>	<p>117 Punkte  <b>Standort 3</b>                      Zum Sportzentrum</p> <p>113 Punkte  <b>Standort 4</b>                      West III  <b>AUSSCHLUSS</b></p>	

# Kostenschätzung Neubau FWH Hückeswagen

Zusammenstellung der Kosten					Bemerkung
	Standort 1 Bachstraße	Standort 2 Bolzplatz- Wiehagen	Standort 3 Zum Sportzentrum	Standort 4 West III	
Kostengruppe in Anlehnung an DIN 276					
<b>Summe 100 - Grundstück</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>	
Grundstückserwerb	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.
Anpassung Baurecht	-	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Kosten für die Anpassung des Baurechts
<b>Summe 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>94.500,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>174.500,00 €</b>	<b>85.000,00 €</b>	
Abrisskosten	79.500,00 €	13.900,00 €	58.300,00 €	-	Abriss der Bestandsgebäude
Alllastenbeseitigung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Geländemodellierung / Bodenaushub	ohne Ansatz	11.100,00 €	86.200,00 €	55.000,00 €	
Erschließung	15.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren
<b>Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen</b>	<b>1.749.200,00 €</b>	<b>2.213.200,00 €</b>	<b>2.259.100,00 €</b>	<b>2.282.900,00 €</b>	Bestandssanierung mit energetischen Ertüchtigung der Hüllfläche
<b>Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen ohne KG 470</b>					
Baukonstruktion und technische Anlagen	1.749.200,00 €	2.213.200,00 €	2.259.100,00 €	2.282.900,00 €	
Dachbegrünung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	bes. Gründungsmaßnahmen u.ä.
<b>Summe 470 - Nutzungsspezifische Technik</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>	
CO-Absaugung	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	
Kompressor für Druckluft-Erhaltung	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	
Druckluft-Anschlüsse	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	
Ladeerhaltung	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	3.600,00 €	
Stiefelwaschanlage	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €	
Ausstattung Waschkabine / Hochdruckreiniger	14.000,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €	stationärer Hochdruckreiniger
Lagerausrüstung	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	
Atemschutzpflegeeinrichtung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	Je nach Bestand, Übernahme Prüfgeräte, lediglich Pflege
Atemschutzkompressor	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	evtl. Übernahme aus Bestand, Umsetzen
Werkstattausrüstung	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	
Kleiderkammer	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	
Notstromversorgung	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €	stationäres Gerät
Funk- und Telekommunikation	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	

Zusammenstellung der Kosten					Bemerkung
	Standort 1 Bachstraße	Standort 2 Bolzplatz- Wiehagen	Standort 3 Zum Sportzentrum	Standort 4 West III	
<b>Summe 500 - Außenanlagen</b>	<b>315.900,00 €</b>	<b>515.400,00 €</b>	<b>406.300,00 €</b>	<b>425.300,00 €</b>	
Befestigte Flächen	276.500,00 €	398.700,00 €	280.200,00 €	349.400,00 €	
Pflanz- und Saatlflächen	24.100,00 €	58.500,00 €	29.500,00 €	38.300,00 €	
Sonst. Maßnah. f. Außenanlagen	5.300,00 €	48.200,00 €	14.200,00 €	27.600,00 €	Lärmschutzwand / Stützmauern / Außentrepfen
Überflur- / Unterflurhydrant	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	psch. Schätzwert
Beleuchtung	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Zaunanlage, Tore, Schranken, Videoüberwachung etc.	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
Videoüberwachung etc.	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	ohne Ansatz	
zusätzliche Maßnahmen Grundstück	ohne Ansatz	ohne Ansatz	72.400,00 €	ohne Ansatz	Neue Parkflächen zur Kompensation mit Geländeabfangung
<b>Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>	
Spinde Einsatzkleidung	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	21.600,00 €	72 aktive Kräfte
Spinde Einsatzkleidung JF	6.250,00 €	6.250,00 €	6.250,00 €	6.250,00 €	25 aktive Jugendliche
Möblierung Schulungs- / Gruppenräume	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	
Möblierung Büros	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	
Lageraum / Erste Hilfe	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	
Küche	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	
Lager / Archiv	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	
Beschilderung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	
Feuerlöscher	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	
<b>Summe 700 - Baunebenkosten</b>	<b>697.900,00 €</b>	<b>872.600,00 €</b>	<b>888.400,00 €</b>	<b>875.300,00 €</b>	ca. 28 % der KG 200 - 600
<b>Zwischensumme netto</b>	<b>3.190.450,00 €</b>	<b>3.989.150,00 €</b>	<b>4.061.250,00 €</b>	<b>4.001.450,00 €</b>	
<b>Mehrwertsteuer</b>	<b>606.185,50 €</b>	<b>757.938,50 €</b>	<b>771.637,50 €</b>	<b>760.275,50 €</b>	
<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>3.796.600,00 €</b>	<b>4.747.100,00 €</b>	<b>4.832.900,00 €</b>	<b>4.761.700,00 €</b>	

Übersicht

Zusammenstellung der Kosten	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4
	Bachstraße	Bolzplatz- Wiehagen	Zum Sportzentrum	West III
Kostengruppe in Anlehnung an DIN 276				
<b>Summe 100 - Grundstück</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>	<b>ohne Ansatz</b>
<b>Summe 200 - Herrichten und Erschließen</b>	<b>94.500,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>174.500,00 €</b>	<b>85.000,00 €</b>
<b>Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen</b>	<b>1.749.200,00 €</b>	<b>2.213.200,00 €</b>	<b>2.259.100,00 €</b>	<b>2.282.900,00 €</b>
<b>Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen <i>ohne KG 470</i></b>				
<b>Summe 470 - Nutzungsspezifische Technik</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>	<b>215.600,00 €</b>
<b>Summe 500 - Außenanlagen</b>	<b>315.900,00 €</b>	<b>515.400,00 €</b>	<b>406.300,00 €</b>	<b>425.300,00 €</b>
<b>Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>	<b>117.350,00 €</b>
<b>Summe 700 - Baunebenkosten</b>	<b>697.900,00 €</b>	<b>872.600,00 €</b>	<b>888.400,00 €</b>	<b>875.300,00 €</b>
<b>Zwischensumme netto</b>	<b>3.190.450,00 €</b>	<b>3.989.150,00 €</b>	<b>4.061.250,00 €</b>	<b>4.001.450,00 €</b>
<b>Mehrwertsteuer</b>	606.185,50 €	757.938,50 €	771.637,50 €	760.275,50 €
<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>3.796.600,00 €</b>	<b>4.747.100,00 €</b>	<b>4.832.900,00 €</b>	<b>4.761.700,00 €</b>

## Erläuterungen

### Erläuterungen:

Folgende Kosten sind **nicht** enthalten, da diese zum jetzigen Planungsstand noch nicht bekannt sind:

- Kosten für den Erwerb benötigter Grundstücke
- Kosten für die Anpassung des Baurechts
- Kosten für eine mögliche Altlastenbeseitigung
- Kosten für Kampfmittelbeseitigung
- Kosten für Herrichten und Erschließung des Grundstückes, die über das zur Zeit beschriebene und bekannte Maß hinausgehen
- Leistungen für Versorgungsleitungen bzw. Anschlüsse (nur pauschaler Ansatz)
- Kosten für Verlegung von, auf dem Grundstück vorhandenen Leitungen
- Kosten für evtl. notwendige Ersatzpflanzungen
- Kosten für wasserrechtliche Sondergenehmigungen und daraus entstehender Auflagen
- Kosten für Auflagen aus baurechtlichen Anforderungen, die über das zur Zeit beschriebene und bekannte Maß hinausgehen
- Kosten für Auflagen aus Schallschutzanforderungen, die über das beschriebene Maß hinaus gehen.
- Kosten für Aushub, Bodenverbesserung, besondere Gründungsmaßnahmen o.ä., die über das zur Zeit beschriebene, bekannte und berechnete Maß hinausgehen.
- Kosten für die Außenanlagen: für zusätzliche Maßnahmen wie Einfriedungen, Toranlagen, Videoüberwachung, weitere Grünflächen o.ä.
- zusätzliche Aufwendungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Kosten für die Ausstattung (Möbel & Geräte), die über das beschriebene Maß hinausgehen
- Kosten für ggf. zusätzliche Komponenten wie Therm. Solarnutzung, PV-Anlage und Brauchwassernutzung WC-Anlagen

Die angegebenen Baunebenkosten sind auf Grund von Erfahrungswerten pauschal mit 28 % der Baukosten geschätzt worden.

*Die Kosten wurden anhand der zur Zeit am Markt gültigen Preise ermittelt.*

*Über die Entwicklung der Baupreise kann keine Aussage getroffen werden, da die Konjunktorentwicklung zur Zeit nicht absehbar ist. Das heißt, je nach Zeitpunkt der Realisierung müssen die Kosten fortgeschrieben und aktualisiert werden. Als Mindestbasis sollte der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) angesetzt werden.*



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## **Impressum / Kontakt**

---

**Jana Bingener**

**Architektin**

Eiserfelder Straße 316

57080 Siegen

Telefon: 0271 35 929-0

E-Mail: [siegen@kplan.de](mailto:siegen@kplan.de)

**Silvia Panthel**

**Master of Science**

Eiserfelder Straße 316

57080 Siegen

Telefon: 0271 35 929-0

E-Mail: [siegen@kplan.de](mailto:siegen@kplan.de)