



Feuerwehrstützpunkt Kernstadt und Feuerwehrhaus Stadtteil Holzhausen in Homberg (Efze)

Vorstellung der Standortanalyse

Stadtverordnetenversammlung am 13. Juni 2019

Simone Mattedi
Architektin - Vorstand



INHALTE

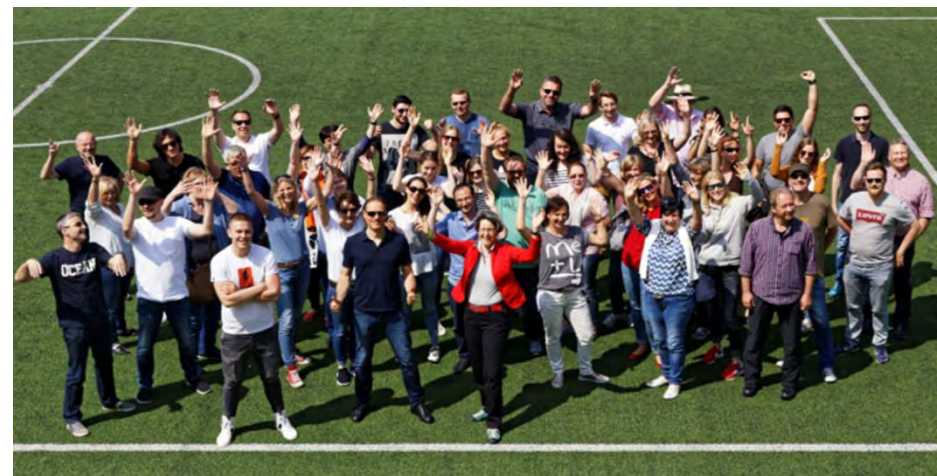
1. **Unternehmensvorstellung**
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit

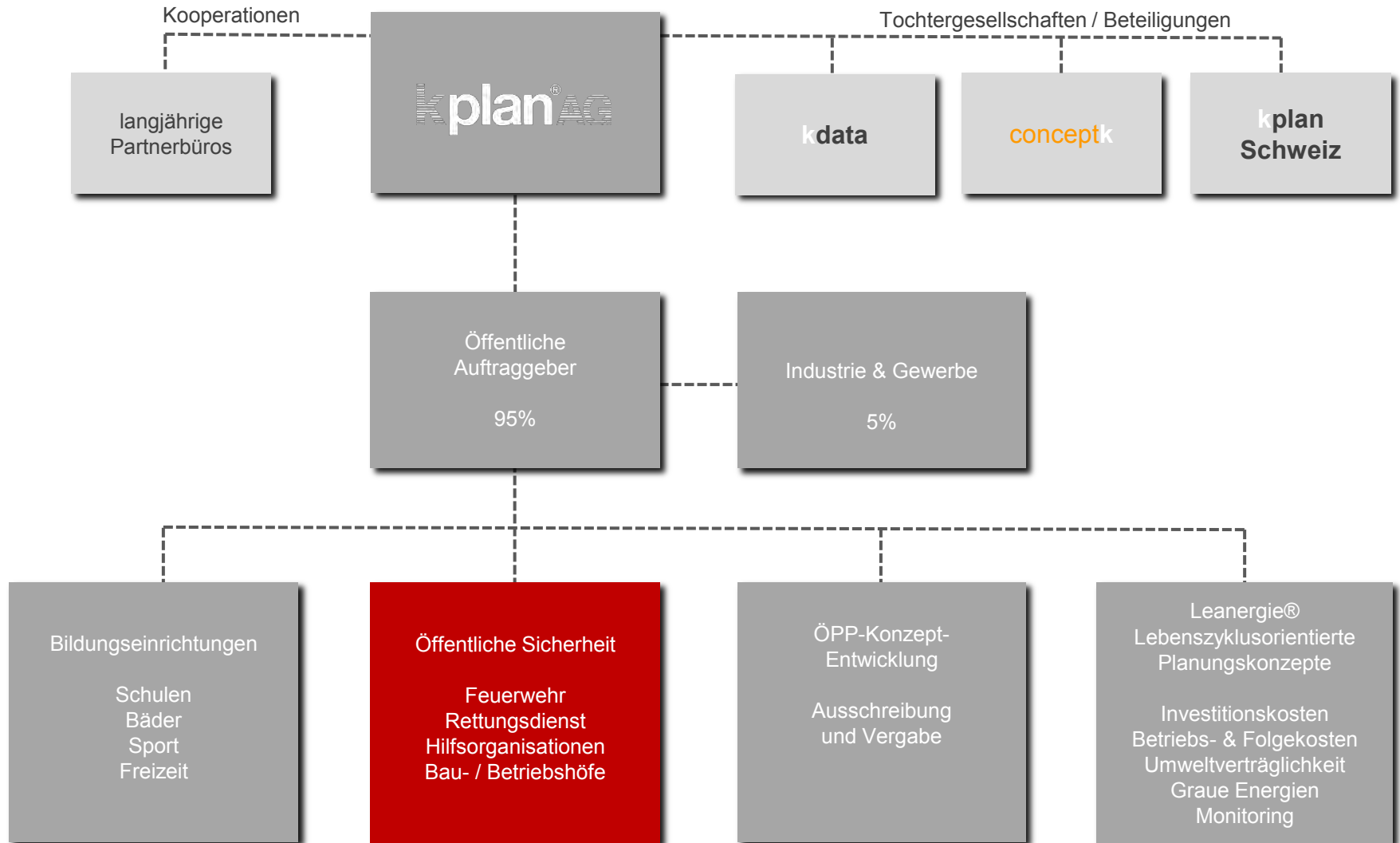
Büroprofil

- kplan[®]AG Projektentwicklung und Gesamtplanung
- Vorstände:
Simone Mattedi, Dipl.-Ing. Architektin
Christian Lanzinger, Dipl.-Kfm.
- 70 Mitarbeiter im Bereich
Architektur und Projektentwicklung
- 25 Mitarbeiter im Bereich technische Konsortien
- Umsatz: ca. 7 Mio. EURO
- Aktuell betreutes Bauvolumen: ca. 650 Mio. €
- Standorte: Abensberg, **Siegen**, Haiger,
Leipzig, Zürich, Luxemburg
- Zertifizierungen

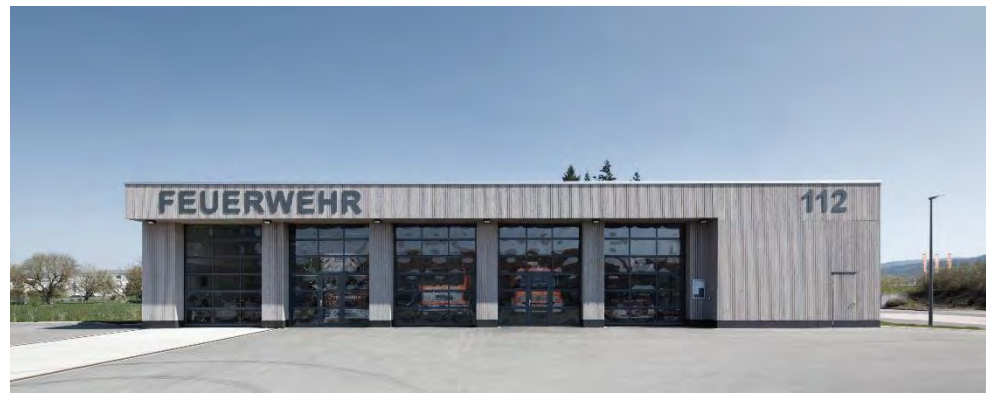


- Mitgliedschaften





- Fachberater Leistungsphase null
 - Spezialplaner Feuerwehr und Rettungsdienst
 - Über 30 Jahre Erfahrung mit kommunalen Auftraggebern
 - Über 30 Jahre Erfahrung als Gesamtplaner
-
- Über 400 entwickelte, geplante und realisierte Projekte
 - Feuerwehrhäuser
 - Feuerwachen (HFW / BF / WF)
 - Rettungswachen
 - Notarztstationen
 - Feuerwehrtechnische Zentren
 - Übungsanlagen / Trainingseinrichtungen
 - Feuerweherschulen
 - Integrierte Leitstellen
 - Gebäude für den Katastrophenschutz



Beraten



★ Aktuelle Phase

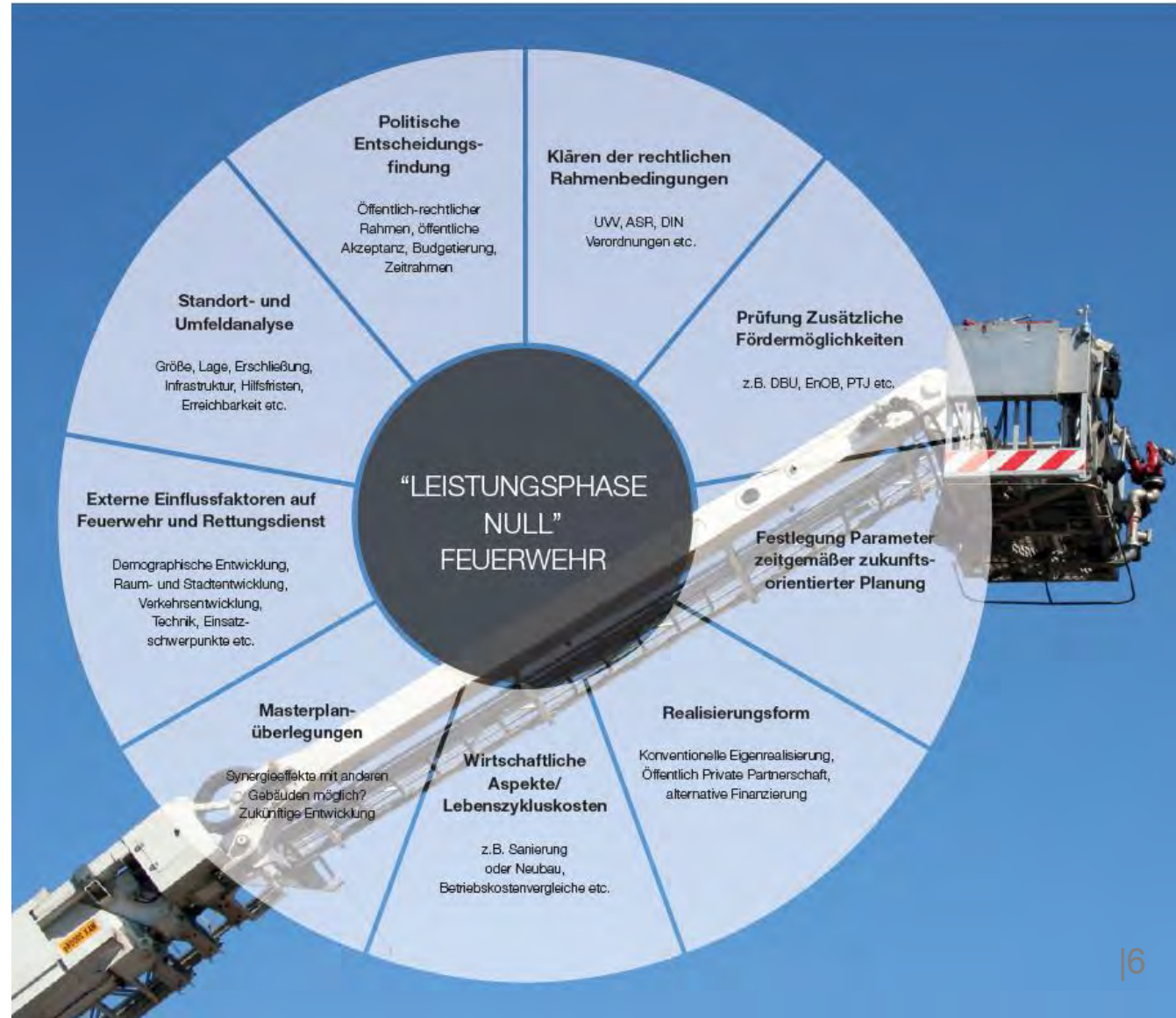
Entscheiden



Planen



Umsetzen





INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. **Ausgangssituation**
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit



AUSGANGSSITUATION

- Sicherheitsrelevante Mängel. Nicht Einhaltung UVV
- Gefahrenpotentiale im Alarmablauf erheblich
- Akute Gesundheitsgefahren durch Schimmel und Feuchtigkeit
- Renovierungsstau
- Untragbare räumliche Situation
- Diverse Verstöße gegen geltende Vorschriften, wie DIN 14092 und Bestimmungen der Unfallverhütungsrichtlinien, sowie Technischen Regeln für Arbeitsstätten sind vorzufinden
- Die vorhandenen Gebäude können das geforderte Raumprogramm nicht abbilden. Gleiches gilt für die erforderlichen Außenanlagen. Eine Ertüchtigung der Bestandsgebäude ist technisch nicht möglich



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
- 3. Raumprogramm**
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit



Feuerwehrhaus Holzhausen

- Fahrzeughalle mit 2 Stellplätzen 125,00 m²
- Einsatzabwicklung (EG) 135,00 m²
- Schulung, Ausbildung und Verwaltung (OG) 154,00 m²
- Werkstätten und Lager 44,00 m²
- Energieversorgung, Haustechnik 23,00 m²

Summe Nutzungsflächen: **481,00 m²**

(reine Nutzungsfläche: zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen)

Summe Nutzungsflächen Außenanlagen: **730,00 m²**



Feuerwehrstützpunkt Kernstadt

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| • Fahrzeughalle mit 13 Stellplätzen | 743,75 m ² |
| • Sozialbereich (EG) | 257,00 m ² |
| • Technische Einsatzabwicklung (EG) | 50,00 m ² |
| • Schulung und Ausbildung (OG) | 319,00 m ² |
| • Verwaltung (OG) | 88,00 m ² |
| • Werkstätten und Lager | 912,00 m ² |
| • Feuerwehrmuseum | 150,00 m ² |
| • Energieversorgung, Haustechnik | 109,00 m ² |

Summe Nutzungenflächen: **2.628,75 m²**

(reine Nutzungenfläche: zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen)

Summe Nutzungenflächen Außenanlagen: **3.225,00 m²**



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
- 4. Erforderliche Grundstücksfläche**
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit



Feuerwehrhaus Holzhausen

a. BGF – nur Erdgeschoss	420,00 m ²
b. Außenanlagen / Freiflächen	730,00 m ²
c. Grenzabstände	290,00 m ²

Erforderliche Grundstücksfläche mindestens: 1.440,00 m²

Ergebnis des rein rechnerischen Ansatz: Reine Nettobaulandfläche, zzgl. Auflagen aus dem B-Plan, grundstückspezifische Parameter, Ausgleichsflächen o.ä.

Empfehlung für idealisierte Grundstücksgröße: 1.500,00 m² **

** zzgl. möglicher weiterer Flächen für Anpassung Gelände, Anbauverbotszone, Erschließung, etc. Je nach Grundstückszuschnitt, Anordnung, Einschnitten usw. kann eine größere Fläche erforderlich werden



Feuerwehrstützpunkt Kernstadt

a. BGF – nur Erdgeschoss	2.410,00 m ²
b. Außenanlagen / Freiflächen	3.225,00 m ²
c. Grenzabstände	1.410,00 m ²

Erforderliche Grundstücksfläche mindestens: 7.045,00 m²

Ergebnis des rein rechnerischen Ansatz: Reine Nettobaulandfläche, zzgl.
Auflagen aus dem B-Plan, grundstückspezifische Parameter, Ausgleichsflächen o.ä.

Empfehlung für idealisierte Grundstücksgröße: 7.200,00 m² **

** zzgl. möglicher weiterer Flächen für Anpassung Gelände, Anbauverbotszone, Erschließung, etc. Je nach Grundstückszuschnitt, Anordnung, Einschnitten usw. kann eine größere Fläche erforderlich werden



FWSP Kernstadt und FWH Holzhausen

a. BGF – nur Erdgeschoss	2.810,00 m ²
b. Außenanlagen / Freiflächen	3.955,00 m ²
c. Grenzabstände	1.690,00 m ²

Erforderliche Grundstücksfläche mindestens: 8.445,00 m²

Ergebnis des rein rechnerischen Ansatz: Reine Nettobaulandfläche, zzgl.

Auflagen aus dem B-Plan, grundstückspezifische Parameter, Ausgleichsflächen o.ä.

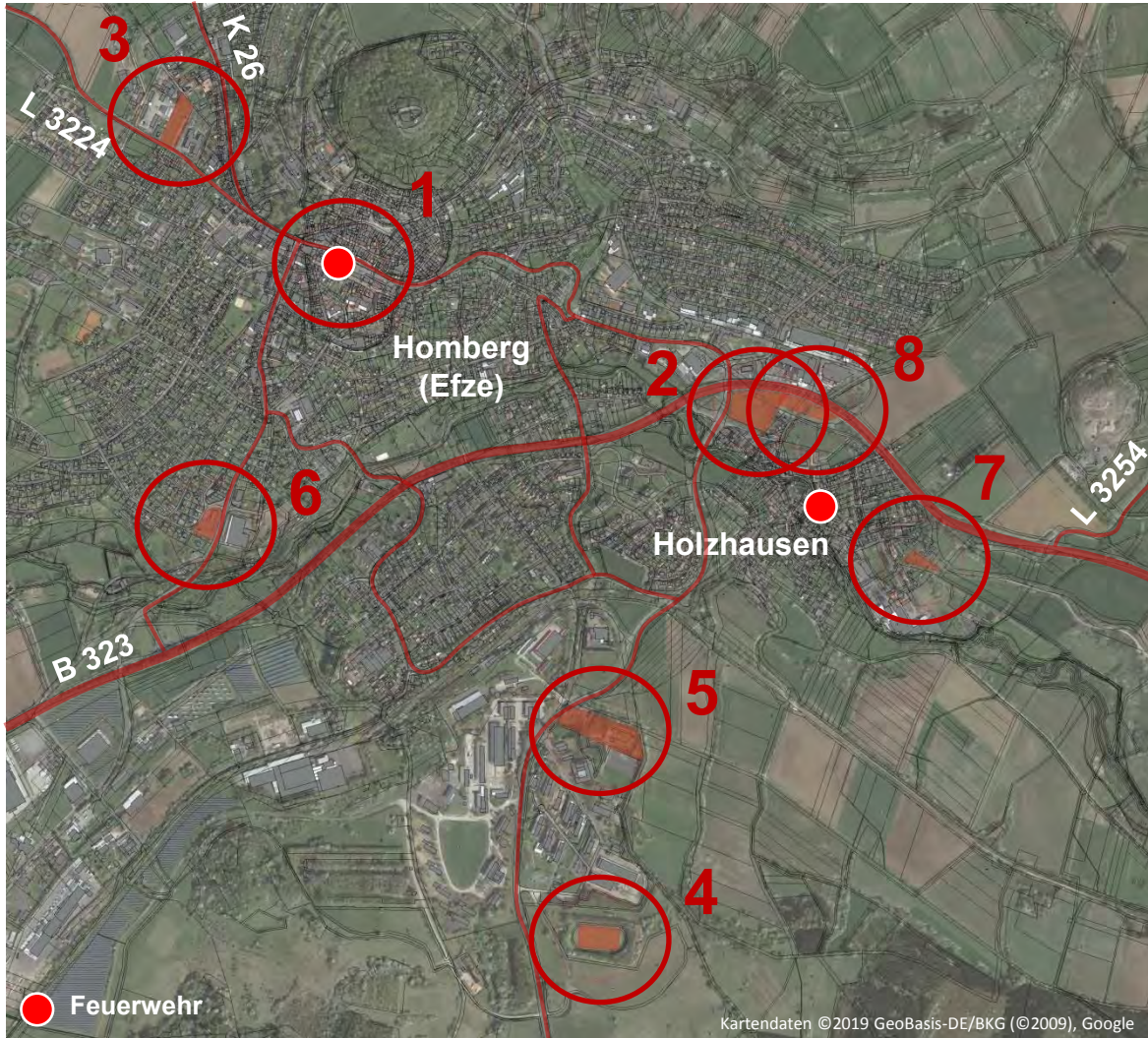
Empfehlung für idealisierte Grundstücksgröße: 8.700,00 m² **

** zzgl. möglicher weiterer Flächen für Anpassung Gelände, Anbauverbotszone, Erschließung, etc. Je nach Grundstückszuschnitt, Anordnung, Einschnitten usw. kann eine größere Fläche erforderlich werden



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
- 5. Standortalternativen**
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit

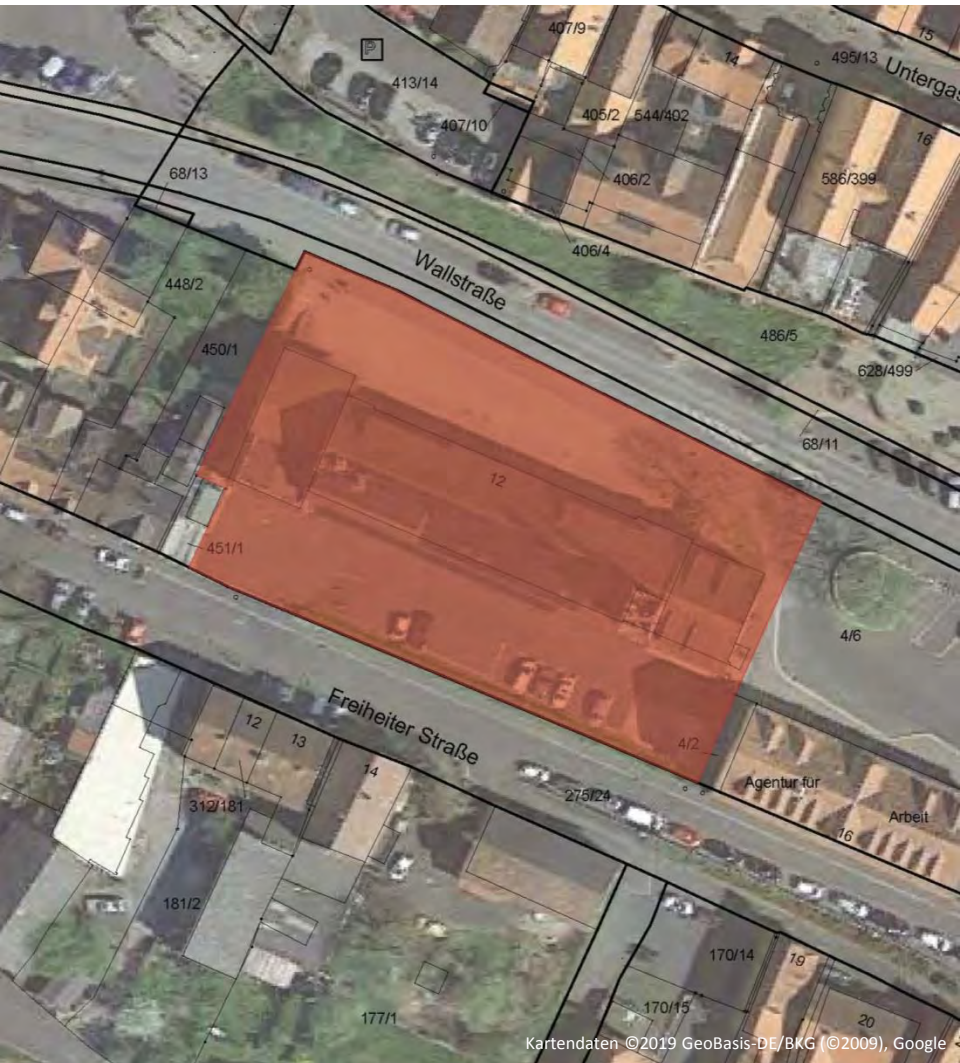


- **Standort 1:**
Derzeitiger Standort
- **Standort 2:**
Sportplatz Holzhausen
- **Standort 3:**
Mühlhäuser Straße
- **Standort 4:**
Ehem. Bundeswehrrsportplatz
- **Standort 5:**
Waßmuthshäuser Straße
- **Standort 6:**
Ziegenhainer Straße
- **Standort 7:**
DGH Holzhausen
- **Standort 8:**
Neben Sportplatz Holzhausen



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
- 6. Grundstücksanalyse**
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
9. Fazit



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt

- Grundstücksgröße ca. 3.000 m²
- Grundstückstiefe ca. 40 m
- Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplans Nr. 23 „Die Freiheit“
- Aktueller Standort Stützpunkfeuerwehr Homberg (Efze). Kompletzt überbaut, keine Erweiterungsmöglichkeiten
- Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf
- Alarmausfahrt zur Wallstraße, keine Alarmparkplätze auf dieser Höhe vorhanden
- Wenig Parkmöglichkeiten im Süden, Zugang von Freiheiter Straße (ca. 7 m tiefer als FZH)
- Dicht angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden, gegenüber die historische Altstadt
- Technische Infrastruktur komplett gewährleistet
- Eigentum der Stadt



BEWERTUNG

- Das Grundstück ist mit ca. 3.000 m² zu klein. Sollgröße liegt bei 7.200 m². Defizit = 4.200 m²
➔ K.O. Kriterium
- Zuschnitt des Grundstücks und Topographie ergeben enge Gebäudeform und lange Verkehrswege vor. Zeitverlust im Einsatzfall
- Gebäudestruktur weist Instandhaltungs- und Reparaturmängel auf. Bauliche Funktion nur mit Einschränkungen gegeben. Dringender Handlungsdruck
- Starke Verkehrsbelastung der Wallstr., eng bebaute Wohngebiet entlang der Freiheiter Str.
- Die erforderlichen Freiflächen können nicht abgedeckt werden. Erweiterungsflächen sind nicht gegeben
- Belastung der umliegenden Wohnbebauung. Barrierenwirkung
- Umbau / Rückbau erfordert eine Auslagerung und somit Kosten für Provisorien



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt und FWH Holzhausen

- Grundstücksgröße ca. 14.600 m²
- Grundstückstiefe ca. 115 m
- Für das Gelände gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Die Fläche ist in FNP als Grünfläche, Sportplatznutzung ausgewiesen
- Unmittelbare Nähe zur Bundesstraße
- Topographie weitestgehend eben
- Angrenzend ist eine denkmalgeschützte Gesamtanlage und Wohnbebauung ist gegenüber vorhanden
- Technische Infrastruktur in vorbeiführende Straße gewährleistet. Zisterne im Grundstück vorhanden
- Eigentum der Stadt



BEWERTUNG

- Grundstückfläche ist mit ca. 14.600 m² ausreichend groß (Sollgröße = 8.700 m²)
- Grundstückszuschnitt ist ideal geeignet
- Bauverbotszone (20m) entlang der Bundesstraße schränkt die Fläche etwas ein
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Mit dem Rückbau des Vereinshauses und der Umnutzung des Sportplatzes fällt diese Nutzung weg. Auswirkungen müssen geprüft werden
- Schallschutzmaßnahmen sind zu prüfen
- Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben
- Änderungen in FNP müssen vorgenommen werden
- Keine Erwerbskosten



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt

- Grundstücksgröße ca. 7.600 m²
- Grundstückstiefe ca. 50 m
- Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplan Nr. 16 „Auf der Sandkaute“ und als Gemischte Baufläche ausgewiesen
- Unbebaut, Parkfläche der Kreissparkasse vorhanden
- Ausschließlich für die Unterbringung von Feuerwehrstützpunkt Homberg (Efze)
- Gelände weist eine ausgeprägte Topographie auf. Höhenangaben sind nicht vorhanden
- Technische Infrastruktur in vorbeiführenden Straßen gewährleistet
- Grundstücke in Fremdbesitz (zwei verschiedene Eigentümer)



BEWERTUNG

- Grundstücksfläche mit ca. 7.600 m² ausreichend groß (Sollgröße = 7.200 m²), jedoch schränkt die ausgeprägte Topographie die Fläche deutlich ein
- Der langgestreckte, schmale Grundstückszuschnitt ist ungünstig
- Zu- und Ausfahrt Höhenbedingt nur auf einer begrenzten Strecke der Mühlhäuser Straße möglich. Zweite Zufahrt von Norden schwer umsetzbar (Einwohnerstraße, kein Begegnungsverkehr möglich). Überschneidung der einrückenden Kräfte mit den ausrückenden Einsatzfahrzeugen (unzulässig nach UVV)
- Geringe Nachbarschaftskonflikte zu erwarten
- Erweiterungsflächen unzureichend gegeben
- Topographie muss stark angepasst werden
- Änderungen in B-Plan und FNP erforderlich
- Erwerb erforderlich



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt

- Grundstücksgröße ca. 8.000 m²
- Grundstückstiefe ca. 65 m
- Für das Gelände gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Die Fläche ist in FNP als Ausgleichsfläche, Parkfläche ausgewiesen
- Das Grundstück befindet sich außerhalb des Stadtgebietes
- Anbindung an der Waßmuthshäuser Straße von Norden und von Süden möglich durch lange, steigende Parallelweg
- Topographie weitestgehend eben
- Technische Infrastruktur nicht gewährleistet
- Grundstückseigentümer: Hessischen Landgesellschaft (HLG)



BEWERTUNG

- Grundstücksfläche mit ca. 8.000 m² ausreichend groß (Sollgröße = 7.200 m²)
- Grundstückszuschnitt ist ideal geeignet
- Das Grundstück steht exemplarisch für weitere Freiflächen im Konversionsgebiet
- Einsatztaktisch ungünstige Lage. Wohn- und Arbeitsorte der Einsatzkräfte weit entfernt. Längere Anfahrtswege zur Einsatzort und Verschlechterung der Hilfsfristen
- Schlechte Verkehrsanbindung an der Waßmuthshäuser Straße durch lange Parallelweg
- Überschneidung der einrückenden Kräfte mit den ausrückenden Einsatzfahrzeuge (unzulässig nach UVV)
- Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben
- Keine Nachbarschaftskonflikte sind zu erwarten
- Änderungen in FNP erforderlich
- Übertragung an die Stadt erforderlich



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt

- Grundstücksgröße ca. 18.600 m²
- Grundstückstiefe ca. 75 m
- Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Homberg Süd“ und ist als Gewerbefläche, Ausgleichsfläche, Waldfläche ausgewiesen
- Teils überbaut
- Anbindung an der Waßmuthshäuser Straße nur an der Nordwestliche Seite möglich
- Gelände in starke Hanglage mit eine sehr ausgeprägte Topographie. Höhenangaben nicht vorhanden
- Technische Infrastruktur im Nordwesten gewährleistet
- Grundstückseigentümer: Hessischen Landgesellschaft (HLG)



BEWERTUNG

- Grundstücksfläche mit ca. 18.600 m² ausreichend groß (Sollgröße = 7.200 m²), jedoch schränken die vielen äußeren Einflüsse die zur Verfügung stehende Fläche erheblich ein
➔ K.O. Kriterium
- Lediglich ca. 5.500 m² wären verfügbar
- Rückbau erforderlich (Abriss bereits geplant)
- Zufahrt und Alarmausfahrt nur auf der Nordseite und auf einer begrenzten Strecke möglich
- Einhaltung der Hilfsfristen problematisch
- Geringe Nachbarschaftskonflikte. Lärmbelästigung nicht zu erwarten
- Die Topographie muss stark angepasst werden
- Änderungen in B-Plan und FNP erforderlich
- Übertragung an die Stadt erforderlich
- Aus förderrechtlichen Gründen nicht als Standort für eine Stützpunktfeuerwehr geeignet
➔ K.O. Kriterium



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWSP Kernstadt

- Grundstücksgröße ca. 5.000 m²
- Grundstückstiefe ca. 50 m
- Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmückebergsweg-Ziegenhainer Straße“ und als Gemischte Baufläche ausgewiesen
- Überbaut, ehemaliges Autohaus, aktuelle Ausstellungsfahrzeuge der Feuerwehr
- Gute Verkehrsanbindung
- Dicht angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden
- Topographie weitestgehend eben
- Technische Infrastruktur in vorbeiführenden Straßen gewährleistet
- Grundstück in Fremdbesitz



BEWERTUNG

- Das Grundstück ist mit ca. 5.000 m² zu klein. Sollgröße = 7.200 m². Defizit = 2.200 m²
➔ K.O. Kriterium
- Grundstückszuschnitt ungünstig
- Bestandsgebäude müssen zurückgebaut werden
- Gute Verkehrsanbindung
- Nachbarschaftskonflikte sind zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen müssen getroffen werden
- Die Erschließung des Geländes mit getrennten Alarmaus- und -zufahrten ist umsetzbar
- Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben
- Änderungen in B-Plan und FNP erforderlich
- Erwerb erforderlich



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWH Holzhausen

- Grundstücksgröße ca. 2.600 m²
- Dreieckige Form. Grundstückstiefe ca. 25 m i.M.
- Für das Gelände gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Die Fläche ist in FNP als Spielplatznutzung / Grünfläche ausgewiesen
- Grundstück in unmittelbare Nähe von Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten
- Direkte Anbindung zur Bundesstraße wird geplant
- Gelände weist eine ausgeprägte Topographie auf. Höhen nicht vorhanden
- Technische Infrastruktur in vorbeiführende Straße gewährleistet
- Eigentum der Stadt



BEWERTUNG

- Das Grundstück ist mit ca. 2.600 m² ausreichend groß (Sollgröße = 1.500 m²), jedoch schränkt die ausgeprägte Topographie und der Grundstückszuschnitt die Fläche deutlich ein
 - > K.O. Kriterium
- Nachbarschaftskonflikte sind zu erwarten. Es entstehen Gefahren für Kinder und Passanten.
- Maßnahmen gegen Schallemission müssen getroffen werden
- Zufahrtsituation auf das Grundstück ungünstig
- Die Topographie muss stark angepasst werden
- Änderungen in FNP erforderlich
- Keine Erwerbskosten



RAHMENBEDINGUNGEN

Unterbringung FWH Holzhausen

- Grundstücksgröße ca. 6.800 m². Durch das Grundstück verläuft der Katterbach
- Grundstückstiefe ca. 45 m
- Für das Gelände gibt es keinen gültigen Bebauungsplan
- Die Fläche wird derzeit als Grünfläche und öffentlicher Parkplatz für das nahegelegene Sportplatz genutzt
- Direkte Anbindung zur Bundesstraße
- Topographie größtenteils eben
- Technische Infrastruktur in vorbeiführende Straße gewährleistet
- Eigentum der Stadt



BEWERTUNG

- Das Grundstück ist mit ca. 6.800 m² ausreichend groß (Sollgröße = 1.500 m²), jedoch schränkt die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße (20m) und die Schutzzone entlang des Katterbachs die Fläche so stark ein, dass die Nutzung für die Feuerwehr unmöglich ist

➔ **K.O. Kriterium**

- Sehr gute Verkehrsanbindung, sehr gute Erreichbarkeit
- Geringe Nachbarschaftskonflikte zu erwarten
- Änderungen in FNP erforderlich
- Keine Erwerbskosten



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
- 7. Scoring-Rating-Verfahren**
8. Kostenrahmen
9. Fazit

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor ^{*2)}	Punkte ^{*1)}	sehr schlecht geeignet		wenig geeignet		mittelmäßig geeignet		gut geeignet		sehr gut geeignet	
			Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung	
1. Grundstückszuschnitt	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2. Grundstücksgröße	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
3. Erschließung (Verkehr)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
4. Technische Infrastruktur	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
5. Baurecht	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
6. Eigentumsverhältnisse	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
7. Baulasten	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
8. Konfliktpunkte	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
9. Umsetzung / Realisierbarkeit	3	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	3		6		9		12		15	
Gesamtpunktzahl				19		38		57		76		95

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

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

X Ausschlusskriterium

Bewertungskriterien	Bewertungswert	Punkte	Thema 1 Themenart Thema 1 Mittelschwer Mittelschwer (2/3)	Thema 2 Themenart Thema 2 Schwer Schwer (3/4)	Thema 3 Themenart Thema 3 Mittelschwer Mittelschwer (2/3)	Thema 4 Themenart Thema 4 Schwer Schwer (3/4)	Thema 5 Themenart Thema 5 Mittelschwer Mittelschwer (2/3)	Thema 6 Themenart Thema 6 Schwer Schwer (3/4)	Thema 7 Themenart Thema 7 Mittelschwer Mittelschwer (2/3)	Thema 8 Themenart Thema 8 Schwer Schwer (3/4)
Erfüllen der drei wesentlichen Aufgaben (Schwer)										
1. Grundbuchauswahl und Sachverhalts-Festlegung	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
2. Grundbuchlage (Mittelschwer)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
3. Grundbuch (Vielteil)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
4. Fachliche Hinweise (Vielteil-Erfassung)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
5. Bauform	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
6. Eigentumsverhältnisse	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
7. Bauform (Vielteil-Erfassung, Lageform, Abstände, Höhen, Grundbuchauswahl)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
8. Fachliche Hinweise (Vielteil-Erfassung, Lageform, Abstände, Höhen, Grundbuchauswahl)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
9. Umleitung (Vielteil-Erfassung)	2	1	3	3	3	3	3	3	3	3
Gesamtpunktzahl (max. 85 Punkte)	50	40	80	80	80	80	80	80	80	80
Ergebniswert (Punkte)	100	80	100	100	100	100	100	100	100	100
Ergebniswert (Punkte)	100	80	100	100	100	100	100	100	100	100

Gesamtergebnis	sehr schlecht geeignet	wenig geeignet	Mittelmäßig geeignet	gut geeignet	sehr gut geeignet
Ratingskala	0 - 19	20 - 38	39 - 57	58 - 76	77 - 95
Bewertung			<p>50 Punkte Standort 1 (FWSP) Wallstraße AUSSCHLUSS</p>	<p>64 Punkte Standort 3 (FWSP) Mühlhäuser Straße</p> <p>70 Punkte Standort 4 (FWSP) Bundeswehr Sportplatz</p>	<p>83 Punkte Standort 2 (FWSP+FF) Sportplatz Holzhausen</p>
		<p>40 Punkte Standort 5 (FWSP) Waßmuthshäuser Str. AUSSCHLUSS</p>	<p>52 Punkte Standort 6 (FWSP) Ziegenheiner Straße AUSSCHLUSS</p>		
			<p>44 Punkte Standort 7 (FF HH) DHG Holzhausen AUSSCHLUSS</p>		
			<p>40 Punkte Standort 8 (FF HH) Neben Sportplatz AUSSCHLUSS</p>		



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
- 8. Kostenrahmen**
9. Fazit

Kosteneinschätzung nach DIN 276 nach Raumprogramm Feuerwehrhaus Holzhausen - SolitärLösung		
KG 100 - Grundstück Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.		ohne Ansatz
KG 200 - Herrichten und Erschließen Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren		30.000,00 €
KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt einschl. Feuerwehrtechnik		939.300,00 €
KG 500 - Außenanlagen Befestigte Außenfläche, Grünflächen, Baukonstruktionen in Außenanlagen		134.650,00 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke Möbel und Geräte		72.500,00 €
KG 700 - Baunebenkosten ca. 25% der KG 200 - 500		294.100,00 €
<i>runden</i>		- €
Zwischensumme netto		1.470.550,00 €
<i>Mehrwertsteuer</i>	<i>19%</i>	279.404,50 €
Gesamtkosten, gerundet		1.750.000,00 €

Kosteneinschätzung nach DIN 276 nach Raumprogramm Feuerwehrstützpunkt Kernstadt - Solitärlösung		
KG 100 - Grundstück Grundstückserwerb zzgl. Notarkosten etc.		ohne Ansatz
KG 200 - Herrichten und Erschließen Schätzwert für Erschließung / Anschlussgebühren		50.000,00 €
KG 300 + 400 - Bauwerk gesamt einschl. Feuerwehrtechnik		5.029.800,00 €
KG 500 - Außenanlagen Befestigte Außenfläche, Grünflächen, Baukonstruktionen in Außenanlagen		583.100,00 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke Möbel und Geräte		165.000,00 €
KG 700 - Baunebenkosten ca. 25% der KG 200 - 500		1.457.000,00 €
<i>runden</i>		840,34 €
Zwischensumme netto		7.285.740,34 €
<i>Mehrwertsteuer</i>	<i>19%</i>	1.384.290,66 €
Gesamtkosten, gerundet		8.670.000,00 €

Erläuterungen:

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

- Kosten des Grundstückserwerbs
- Kosten für Herrichten und Erschließung des Grundstückes
- Leistungen für Versorgungsleitungen bzw. Anschlüsse
- Kosten für wasserrechtliche Sondergenehmigungen und daraus entstehender Auflagen
- Kosten für Auflagen aus baurechtlichen Anforderungen,
- Kosten für Auflagen aus Schallschutzanforderungen
- Kosten für mögliche Bauleitplanungen, Gutachten etc.
- Kosten für grundstücksspezifische Planungsanpassungen.
- Kosten für mögliche Altlastenbeseitigung / Kampfmittelbeseitigung
- Kosten für Aushub, Bodenverbesserung, Filterschicht, Drainagemaßnahmen, besondere Gründungsmaßnahmen o.ä.
- Kosten für Lüftungsanlagen, die über den Bautenschutz hinaus gehen,
- Kosten für Klimatisierung, Kühlung, sommerlichen Wärmeschutz; ausgenommen Leistelle und Krisenstab
- Kosten für Maßnahmen aus den Anforderungen für Versammlungsstätten,
- Kosten für die Außenanlagen - für zusätzliche Maßnahmen, die über das beschriebene Maß hinausgehen
- Kosten für evtl. notwendige Ersatzpflanzungen
- Kosten für grundstücksspezifische Planungsanpassungen
- 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 aufgrund von Erfahrungswerten pauschal mit 25 % der Baukosten geschätzt worden.

Die Kosten wurden anhand der zurzeit am Markt gültigen Preisen, Stand IV. Quartal 2018, 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) angesetzt werden.



INHALTE

1. Unternehmensvorstellung
2. Ausgangssituation
3. Raumprogramm
4. Erforderliche Grundstücksfläche
5. Standortalternativen
6. Grundstücksanalyse
7. Scoring-Rating-Verfahren
8. Kostenrahmen
- 9. Fazit**



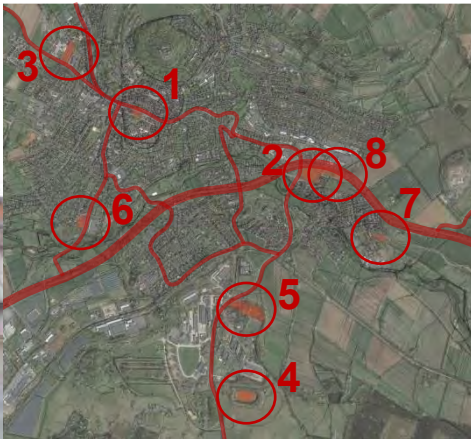
Die Standortanalyse mit ergänzter Scoring-Rating-Tabelle stellt die Vergleichbarkeit zwischen den Grundstücken dar, d.h. man erkennt, welche Grundstücke besser und welche schlechter geeignet sind.

- Für den Feuerwehrstützpunkt Kernstadt als solitäre Lösung sind die Standort 1 (aktueller Standort), Standort 5 (Waßmuthshäuser Str.) und Standort 6 (Ziegenhainer Str.) für eine Umsetzung nicht geeignet.
- Für das Feuerwehrhaus der Stadtteil Holzhausen als solitäre Lösung sind keine der Standorte (Standort 7: DHG Holzhausen und Standort 8: Neben Sportplatz Holzhausen) für eine Umsetzung geeignet.

Fazit / Empfehlung:

- ▶ Der Standort 2 (Sportplatz Holzhausen) weist das beste Ergebnis auf und wäre für die Unterbringung des Feuerwehrstützpunkts Kernstadt mit Feuerwehrhaus Holzhausen geeignet. Dieser Standort wird empfohlen.
- ▶ Die Grundstückseinigung sollte mittels einer Machbarkeitsstudie vertieft werden, um die Rahmenbedingungen besser beurteilen zu können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Impressum / Kontakt



Eiserfelder Straße 316
57080 Siegen
Tel.: 0271 35929-0
Fax: 0271 35929-15
E-Mail: siegen@kplan.de
Web: <http://www.kplan.de>