

MACHBARKEITSSTUDIE

Altes Feuerwehrhaus - Bindlach

Umnutzung zum Vereins- und Bürgerhaus

Auftraggeberin:

Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
95463 Bindlach

Ersteller der Machbarkeitsstudie:

EICHHORN + PARTNER ARCHITEKTEN mbB
Hindenburgstraße 6
96450 Coburg

Inhaltsverzeichnis

Ansprechpartner	3
Machbarkeitsstudie - Altes Feuerwehrhaus Bindlach	4
Ausgangssituation und Bedarfssituation	5
Leitlinien und Maßnahmen des ISEK	6
SWOT - Analyse Standort und Gebäude	7
Objektdaten Bestand	8
Raumprogramm	9
Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme	10
Bausubstanz Alte Feuerwehr	13
Beurteilung Bestandsgebäude und Außenanlagen	16
Realisierungs- und Nutzungskonzepte	17
Variante 1 - Sanierung und Ergänzung	17
Variante 2 - Sanierung Bestand und Umbau Vorderhaus	19
Variante 3 - Sanierung Bestand und Neubau Vorderhaus	21
Konzeptvertiefung: Öffnung, Gemeinschaft und Aktivierung	23
Nachhaltigkeit und Ökologie	34
Kostenermittlung	36
Auswertung	37

Ansprechpartner

Auftraggeber:

Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
95463 Bindlach
09208 664-0
gemeinde@bindlach.bayern.de

Begleitung:

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
03643 80 84 32
kontakt@umbaustadt.de

Ersteller Machbarkeitsstudie:

EICHHORN + PARTNER ARCHITEKTEN mbB
Hindenburgstraße 6
96450 Coburg
09561 8190-0
info@architekt-eichhorn.de

Machbarkeitsstudie

Altes Feuerwehrhaus Bindlach

Die Gemeinde Bindlach hat im Rahmen ihres Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Stärkung des Ortskerns sowie die Aktivierung von Potenzialflächen im Ortsinneren als zentrale Entwicklungsziele definiert. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Nachnutzung leerstehender oder untergenutzter öffentlicher Gebäude zur Förderung des sozialen und kulturellen Lebens.

Mit dem Umzug der Freiwilligen Feuerwehr in den Neubau „An der Feuerwehrwache 1“ wird das ehemalige Feuerwehrhaus im Ortskern nur noch bedingt genutzt und steht für eine neue Nutzung zur Verfügung. Aufgrund seiner zentralen Lage und seiner identitätsstiftenden Bedeutung stellt das Gebäude ein wichtiges Entwicklungspotenzial für die Gemeinde dar.

Im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate, insbesondere im Zuge des ISEK-Prozesses, der Planungswerkstatt sowie der Ideenschmiede im Rahmen des Tages der Städtebauförderung, wurden zahlreiche Nutzungsideen für das Alte Feuerwehrhaus sowie die angrenzende Grünfläche an der „Pfitsch'n" gesammelt. Diese umfassen unter anderem die Nutzung als Bürger- und Vereinshaus, die Einrichtung multifunktionaler Veranstaltungsräume sowie die Schaffung offener Treffpunkte für alle Generationen.

Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, barrierefreien und multifunktionalen Gebäudes, das Raum für soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen bietet und gleichzeitig in enger Verbindung mit der angrenzenden Freifläche steht. Dadurch soll ein neuer zentraler Begegnungsort im Ortskern von Bindlach entstehen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden verschiedene Varianten zur Umnutzung und baulichen Anpassung des bestehenden Gebäudes untersucht. Grundlage hierfür bilden eine Analyse der baulichen und funktionalen Bestandssituation sowie die im Beteiligungsprozess ermittelten Bedarfe.

Die untersuchten Konzepte berücksichtigen sowohl die Möglichkeiten der Bestandsumnutzung als auch notwendige bauliche Anpassungen, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit, Raumstruktur und technische Ausstattung.

Die Machbarkeitsstudie dient als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Alten Feuerwehrhauses und zeigt auf, wie das Gebäude langfristig zu einem zentralen Baustein der Ortskernentwicklung in Bindlach werden kann.

Es werden mehrere Varianten zur weiteren planerischen Vertiefung dargestellt.



Abb.: Schwarzplan Bindlach, Darstellung in Maßstab 1:500 (Quelle: swrzpln.de)

Ausgangssituation und Bedarfssituation

Die Bürgerschaft von Bindlach zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben und vielfältiges ehrenamtliches Engagement aus. Zahlreiche Vereine, Initiativen und soziale Gruppen gestalten das Gemeindeleben und tragen zur Attraktivität der Kommune bei.

Mit dem Umzug der Freiwilligen Feuerwehr in den Neubau „An der Feuerwehrwache 1“ steht das ehemalige Feuerwehrhaus im Ortskern vollständig für neue Nutzungen zur Verfügung. Dadurch ergibt sich die Chance, eine zentrale Immobilie für die Bedürfnisse der Bürgerschaft neu zu entwickeln und nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahr 2017 sowie in weiteren Beteiligungsformaten, insbesondere der Planungswerkstatt im April 2018 und der Ideenschmiede im Mai 2024, wurde die zukünftige Nutzung des Alten Feuerwehrhauses intensiv diskutiert. Dabei wurden vielfältige Ideen zur funktionalen und räumlichen Entwicklung gesammelt.

Ein besonderer Fokus lag auf der Verknüpfung des Gebäudes mit der angrenzenden Grünfläche an der „Pfitsch’n“. Diese soll künftig als Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Freizeitangeboten sowie Möglichkeiten für kleinere Veranstaltungen, Märkte oder Imbissangebote aufgewertet werden. Die bislang durch die frühere Nutzung bedingten trennenden Elemente wie Aufschüttungen und Bepflanzungen sind für die zukünftige Nutzung nicht mehr erforderlich und bieten Potenzial für eine stärkere räumliche Öffnung und Verbindung.

Nutzungsinteressen und Bedarfe

Die im Beteiligungsprozess identifizierten Bedarfe zeigen, dass in Bindlach ein Mangel an geeigneten, flexibel nutzbaren Räumen für gemeinschaftliche Aktivitäten besteht.

Nutzungsinteresse besteht insbesondere bei:

- örtlichen Vereinen und Initiativen
- ehrenamtlichen Organisationen
- Bürgergruppen und Projektinitiativen
- Anbietern von Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitsangeboten

Nutzungswünsche

Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Anforderungen formuliert:

- Entwicklung eines Vereins- und Bürgerhauses
- Schaffung eines zentralen Treffpunkts für alle Generationen
- Einrichtung eines barrierefreien Mehrzweckraums im Erdgeschoss
- Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen, Feiern und Kurse
- Angebote für Freizeit, Bildung und Gesundheit
- Flexible Raumstrukturen für unterschiedliche Nutzungen
- Möglichkeit für kleinere kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen
- Stärkere Einbindung der angrenzenden Grünfläche als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich

Bestandssituation und Handlungsbedarf

Das Alte Feuerwehrhaus weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung funktionale und bauliche Einschränkungen auf. Gleichzeitig bietet es durch seine zentrale Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung zeigen, dass die bestehenden Raumangebote in Bindlach nicht ausreichen, um die vielfältigen Anforderungen der Bürgerschaft abzudecken.

Eine Umnutzung und bauliche Anpassung des Gebäudes wird daher als notwendig erachtet. Ziel ist die Entwicklung eines multifunktionalen, barrierefreien und gut erreichbaren Begegnungsortes.

Durch die Kombination von Gebäude und Freifläche kann ein lebendiges Bürgerzentrum mit vielfältigen Synergieeffekten entstehen, das zur nachhaltigen Belebung des Ortskerns beiträgt.

Leitlinien und Maßnahmen des ISEK

Die Umnutzung des Alten Feuerwehrhauses und die Entwicklung der angrenzenden Grün- und Freifläche im Bereich der Pfitsch'n sind zentrale Bausteine des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Bindlach. Durch die Aktivierung dieser zentral gelegenen Bestandsimmobilie und die Aufwertung des angrenzenden Freiraums soll der Ortskern nachhaltig gestärkt und mit neuem Leben gefüllt werden.

Das Projekt greift die wesentlichen Leitlinien des ISEK auf: die Sicherung der baulichen Identität, die Stärkung der sozialen Infrastruktur sowie die Schaffung eines generationenübergreifenden Begegnungsortes. Die Leitbildskizzen des ISEK, nämlich Gemeinschaft stärken, ehrenamtliches Vereinsleben fördern, Grünräume klimabewusst aufwerten, das gewachsene Ortsbild bewahren und Bürgerbeteiligung verstetigen, finden sich im Entwurf unmittelbar wieder und bilden den inhaltlichen Rahmen des Vorhabens.

Im Handlungsfeld der demografischen und sozialen Infrastruktur sieht das ISEK die Entwicklung eines multifunktionalen Bürger- und Begegnungsortes im Ortskern vor. Das Alte Feuerwehrhaus wird diesem Anspruch gerecht: Als barrierefreier Mehrzweckraum für Vereine, Bildung und Veranstaltungen schafft es einen Ort der Begegnung für alle Generationen und stärkt integrative, gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne eines Mehrgenerationstreffs. Im Handlungsfeld Ortskern und Freiraumentwicklung wird die Grünfläche an der Pfitsch'n als attraktiver Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich aufgewertet, Gebäude und Freiraum werden räumlich verknüpft und Teilflächen entsiegelt. Im Bereich Mobilität und Vernetzung trägt das Vorhaben zur Stärkung der fußläufigen und radverkehrlichen Anbindung bei und integriert den Standort in das lokale Wegenetz.

Darüber hinaus verfolgt das Projekt weitere übergeordnete Ziele des ISEK: die Förderung nachhaltiger und energieeffizienter Gebäudenutzung, die Stärkung des Ortskerns durch konsequente Innenentwicklung sowie die Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität im gesamten Ortsbereich. Das Alte Feuerwehrhaus wird so zum identitätsstiftenden Mittelpunkt eines lebendigen, zukunftsfähigen Ortszentrums für Bindlach.

SWOT - Analyse Standort und Gebäude

Stärken - Potenziale:

- zentrale Lage im Ortskern von Bindlach mit hoher städtebaulicher Bedeutung
- direkte räumliche Verbindung zur Grünfläche an der "Pfitsch'n" als wertvoller Freiraumbezug
- gute Erreichbarkeit durch bestehende Fuß- und Radwege sowie Anbindung an das örtliche Straßennetz
- hohe Sichtbarkeit im öffentlichen Raum und identitätsstiftende Wirkung im Ortsbild
- großes Potenzial zur Belebung der Ortsmitte durch neue, öffentliche Nutzungen
- vorhandene Freiflächen mit Eignung für Veranstaltungen, Märkte und temporäre Nutzungen
- Synergiepotenzial zwischen Gebäude und angrenzender Grünfläche
- geeignet für die Entwicklung eines Bürger- und Begegnungszentrums
- bestehender sozialer und historischer Bezug als ehemalige Feuerwehrrnutzung

Schwächen - Risiken:

- eingeschränkte Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes
- funktionale und bauliche Defizite im Hinblick auf eine multifunktionale Nutzung
- veraltete technische Ausstattung (z.B. Heizung, energetischer Standard)
- energetische Sanierung erforderlich
- nicht mehr zeitgemäße Raumzuschnitte für heutige Nutzungsanforderungen
- begrenzte Flächenverfügbarkeit für den ermittelten Raumbedarf
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität der angrenzenden Freiflächen
- fehlende oder unzureichende räumliche Durchlässigkeit zwischen Gebäude und Grünfläche
- funktionale Einschränkungen für Veranstaltungen und barrierefreie Zugänglichkeit
- teilweise Modernisierungs- und Sanierungsbedarf im Bestand
- geringe flexible Nutzbarkeit ohne bauliche Anpassungen

Chancen:

- Entwicklung eines zentralen Vereins- und Bürgerhauses im Ortskern
- Aufwertung der "Pfitsch'n" als multifunktionaler öffentlicher Freiraum
- Stärkung der sozialen Infrastruktur durch neue, flexible Nutzungsangebote
- Förderung von generationenübergreifenden Begegnungsräumen
- Belebung des Ortskerns durch kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten
- Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität im Zentrum
- Integration von Freizeit-, Bildungs- und Vereinsangeboten an einem Standort
- nachhaltige Innenentwicklung statt Flächenneuausweisung



Abb.: Luftbild, Darstellung ohne Maßstab (Quelle: bayernatlas)

Objektdaten Bestand

Altes Feuerwehrhaus

Bruttogeschossflächen:

EG ca. 320 m²
DG ca. 255 m²
UG ca. 15 m²

Nutzflächen:

Gesamt
EG ca. 280 m²
DG ca. 222 m²
UG ca. 12 m²

Objektbeschreibung

- Baujahr 1953
- Erweiterungsbau 1981 (3 weitere Stellplätze)
- veraltete technische Gebäudeausstattung (Heizung, Haustechnik)
- modernisierungsbedürftige Raumbooberflächen
- unzureichende bzw. nicht zeitgemäße Sanitäranlagen
- fehlende Lagerflächen und dienende Räume
- fehlende Barrierefreiheit sowie eingeschränkte Zugänglichkeit
- unattraktiver bzw. wenig einladender Eingangsbereich
- gestalterische und funktionelle Mängel

Bausubstanz

- Anforderungen an energetische Ertüchtigung
- Umgestaltung der Außenräume erforderlich zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität
- fehlende funktionale und gestalterische Verknüpfung mit Freiflächen
- unattraktives Umfeld (Freiflächen)



Abb.: Ansicht Ost, Darstellung ohne Maßstab



Abb.: Ansicht Süd-West, Darstellung ohne Maßstab

Raumprogramm

Bestandgebäude

Die bestehende Gebäudehülle des Alten Feuerwehrhauses in Bindlach bleibt erhalten und wird energetisch saniert. Die innere Struktur wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie neu organisiert, um eine flexible und zukunftsfähige Nutzung als Vereins- und Bürgerhaus zu ermöglichen.

Mehrzweckraum/Veranstaltungssaal

(EG - ehem. große Fahrzeughalle)

Nutzung für Veranstaltungen und Feste, Sport- und Bewegungsangebote, Zugang zum Café/Teeküche, gute Akustik, Barrierefreiheit, helle Beleuchtung, dimmbar

Küche/Café

Nutzung für Veranstaltungen, Ausschank und Versorgung

niederschwelliger Begegnungsort für alle Generationen (Bürgercafé/Feierabendtreff, Treffpunkt für Vereine, Möglichkeit zur Eigenbewirtschaftung durch Vereine, starker Bezug zur angrenzenden Grünfläche)

Vereins- und Gruppenräume

flexible Räume für Schulungen und VHS-Angebote, Raum für Schachverein, Angebote für Senioren, Workshops und Kurse, Tanz, Kultur und Versammlungen

Ausstellung

Ausstellungsflächen für lokales Handwerk, Ausstellungen und lokale Kunst

Nebenräume und Infrastruktur

Lagerflächen

ausreichende Lagerflächen für Bestuhlung, Außenmobiliar für Feste, Turnmatten, kleinere Sportgeräte, Reinigungsmaterial u. ä., Sanitäranlagen (barrierefreie WC-Anlagen), Umkleiden (insbesondere für sportliche Nutzungen erforderlich)

Technikräume

Heizung, Elektro (Anpassung an zukünftige Nutzung)

Erschließung und Barrierefreiheit

barrierefreier Zugang zum Gebäude, barrierefreie Nutzung, vertikale Erschließung, klare und funktionale Wegeführung im Gebäude

Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme

Die Voraussetzungen für die weiteren Ausarbeitungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum Alten Feuerwehrhaus in Bindlach werden durch eine umfassende Grundlagenermittlung sowie die Erfassung der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Bestandsaufnahme geschaffen.

Seitens der Gemeinde wurden hierfür folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- eine Projektbeschreibung mit Zieldefinition
- vorhandene Bestandsunterlagen (Planunterlagen)
- Erkenntnisse aus dem ISEK-Prozess sowie den Bürgerbeteiligungen
- erste konzeptionelle Überlegungen zur Nachnutzung des Gebäudes und der angrenzenden Grünfläche an der „Pfitsch'n“

Zur Beurteilung der Ausgangssituation und zur Dokumentation des Ist-Zustandes wurde das Gebäude sowohl außen als auch innen im Rahmen einer Ortsbegehung fotografisch aufgenommen. Die dabei entstandene Fotodokumentation dient als Grundlage zur Bewertung der baulichen und funktionalen Situation.

Die folgenden Aufnahmen zeigen eine Auswahl der Fotodokumentation, auf denen bestehende bauliche und funktionale Mängel sowie Nutzungseinschränkungen erkennbar sind.

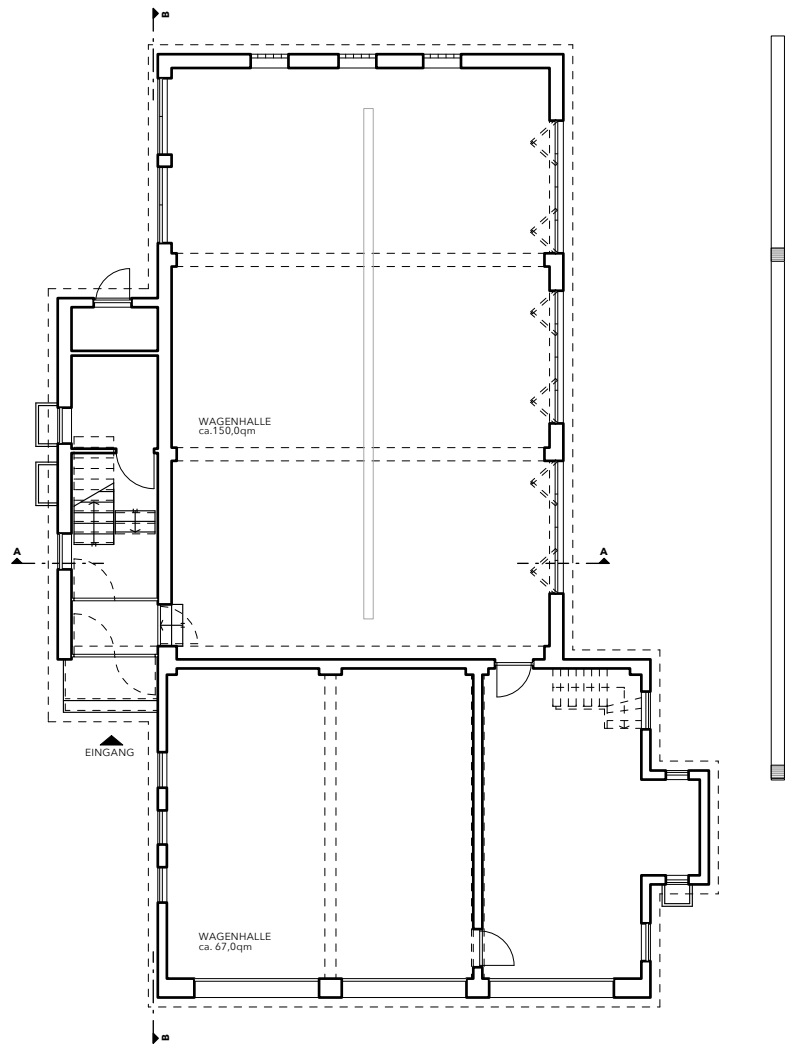
Vertiefte bautechnische Untersuchungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht durchgeführt. Für eine weiterführende Planung sind zu einem späteren Zeitpunkt detaillierte Untersuchungen einzelner Bauteile sowie gegebenenfalls Schadstoffgutachten erforderlich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Gebäude trotz seines Alters in Teilen eine solide Grundsubstanz aufweist. Gleichzeitig zeigen sich deutliche Gebrauchsspuren sowie funktionale und technische Defizite, die aus der bisherigen Nutzung als Feuerwehrgebäude resultieren.

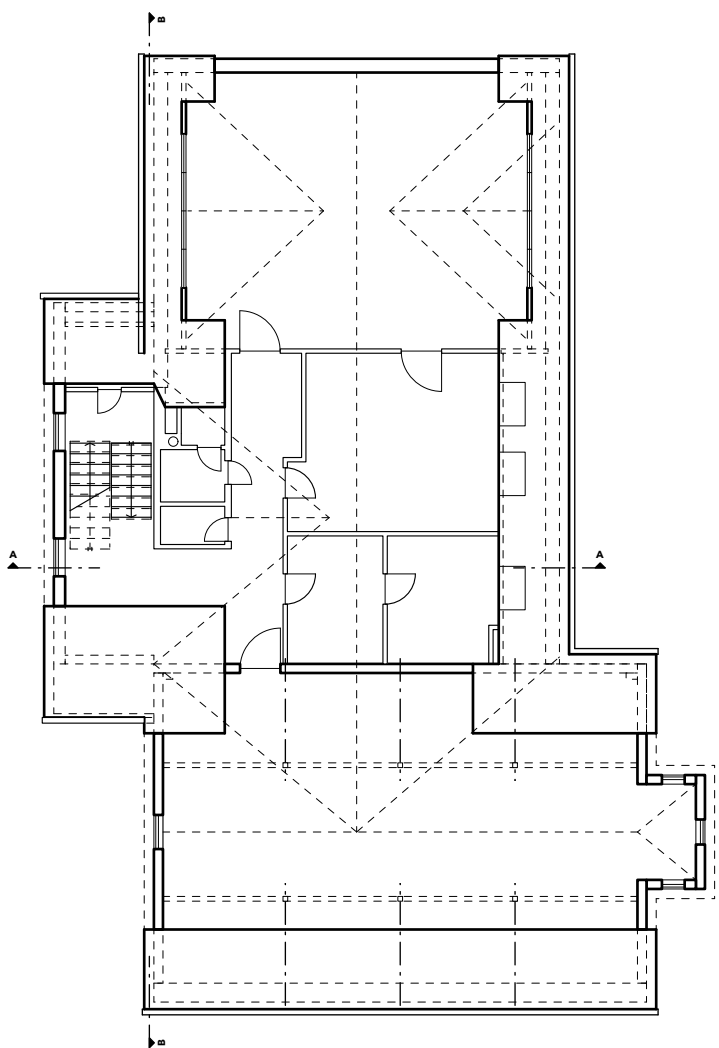
Insbesondere sind Anpassungen hinsichtlich Barrierefreiheit, energetischem Standard und funktionaler Raumstruktur erforderlich, um eine zeitgemäße Nachnutzung zu ermöglichen.

Die folgende Bestandsbewertung beschreibt die bauliche Situation des Alten Feuerwehrhauses im Detail und bildet die Grundlage für die Entwicklung möglicher Umnutzungsszenarien. Dabei steht die Eignung des Gebäudes für eine öffentliche, multifunktionale Nutzung im Mittelpunkt der Betrachtung.

Bestandspläne:
Grundriss EG + OG

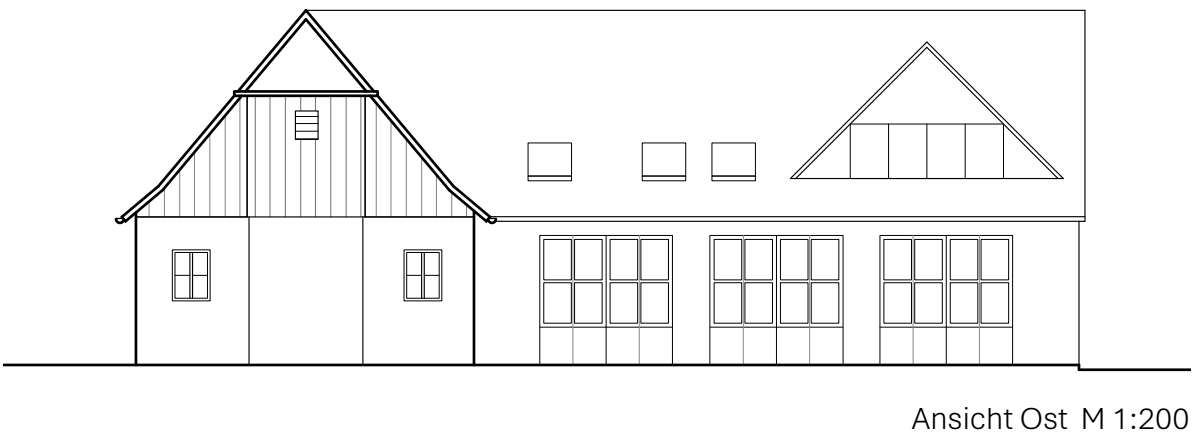
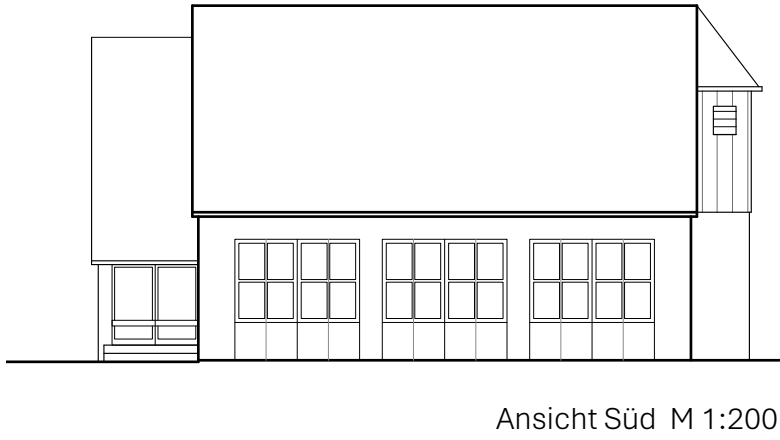
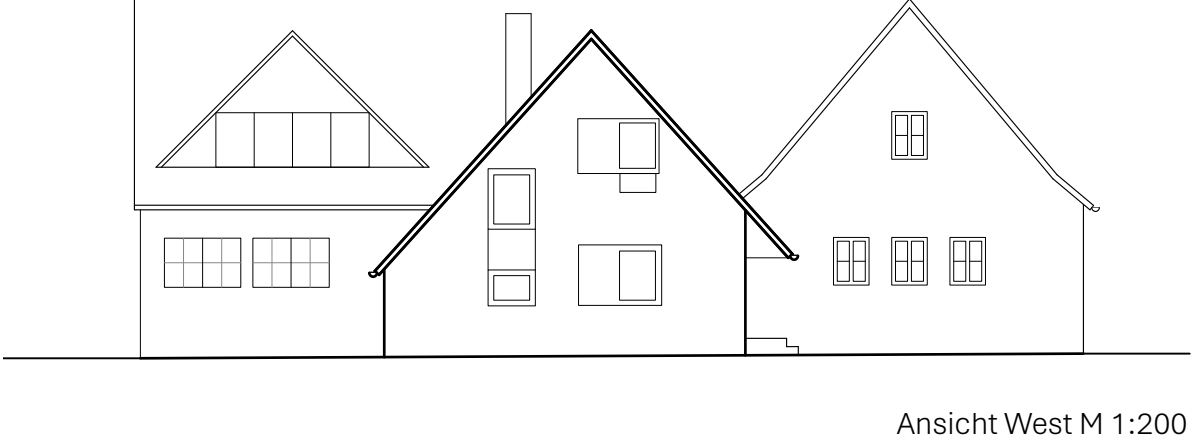
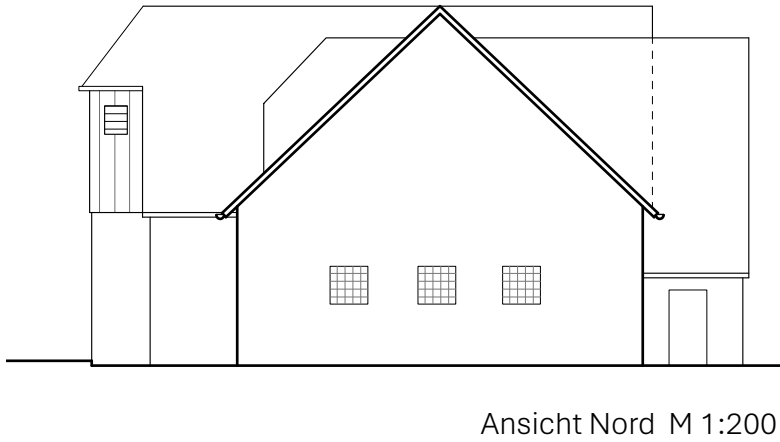
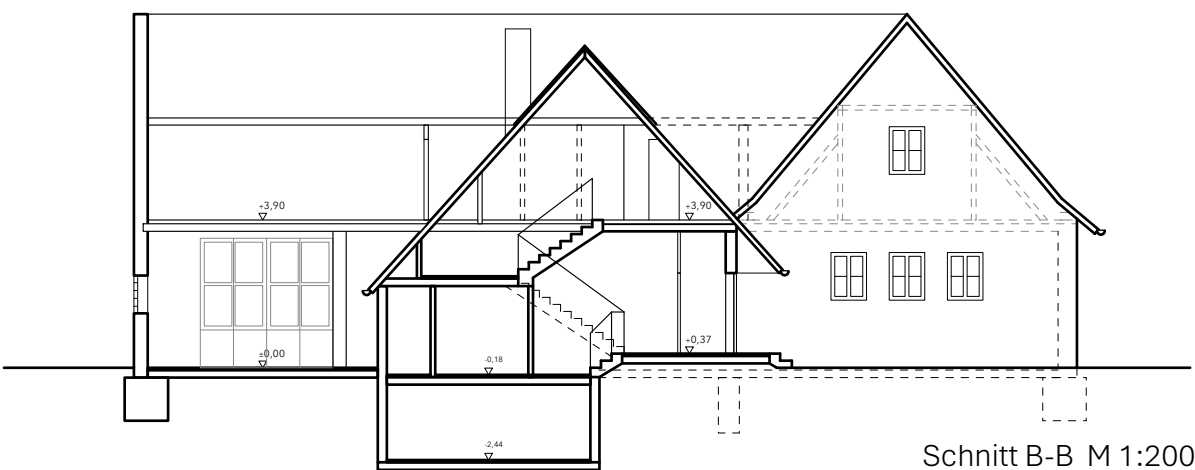
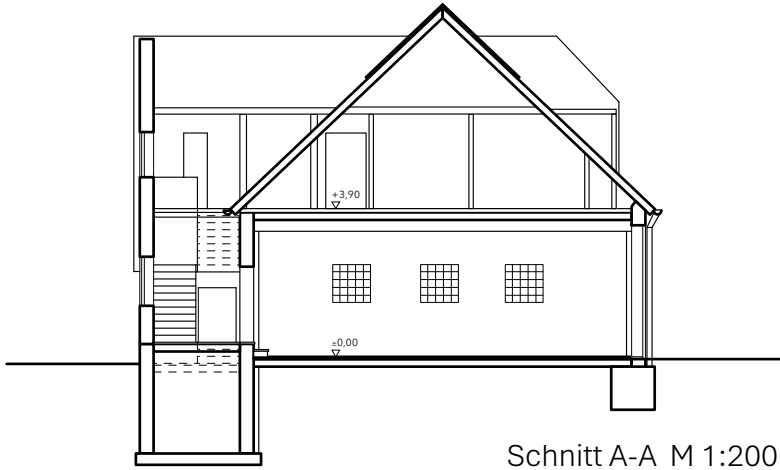


Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200

Bestandspläne:
Schnitt A-A, B-B + Ansichten



Bausubstanz Altes Feuerwehrhaus

Außenfassade

Die Außenwände des Alten Feuerwehrhauses sind als verputzte Massivkonstruktion ausgeführt. Im Erdgeschossbereich ist die Fassade weiß verputzt, die Giebelflächen des Ober- bzw. Dachgeschosses sind mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet, die augenscheinlich in einem mäßigen bis sanierungsbedürftigen Zustand ist. Die Holzoberflächen zeigen deutliche Verwitterungserscheinungen sowie Verfärbungen durch Witterungseinflüsse.

Die auffälligsten Schädigungen an der Fassade konzentrieren sich auf den Sockelbereich. Hier sind großflächige Abplatzungen des Außenputzes sowie Ausblühungen erkennbar, die auf aufsteigende Feuchtigkeit bzw. mangelnde Sockelabdichtung hinweisen. Eine horizontale Abdichtung ist im Bestand nicht nachweisbar bzw. nicht mehr wirksam. Bauphysikalisch ist dies im weiteren Verlauf eingehend zu prüfen und zu sanieren. Im Bereich der Gebäudeecken sind die Schäden besonders ausgeprägt.

Fenster- und Fassadenbauteile

Die Fensterelemente sind als Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung ausgeführt und befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Sie entsprechen jedoch augenscheinlich nicht vollumfänglich den energetischen Anforderungen gemäß GEG 2024 und sind im Zuge einer Gesamtsanierung zu prüfen. Die Fahrzeughallentore sind als Schwenktore in Holzkonstruktion mit rotem Farbanstrich ausgeführt und befinden sich in einem funktionsfähigen, jedoch technisch und energetisch veralteten Zustand. Der Haupteingang des Gebäudes ist über eine mehrstufige Außentreppe erschlossen. Ein barrierefreier Zugang ist im Bestand nicht gegeben.

Außenbereiche

Die Vorplatzbereiche sind gepflastert ausgeführt. Im Eingangsbereich der Alten Feuerwehr ist ein einfaches Steingarten-Beet mit dekorativen Natursteinen angeordnet. Die Gesamtgestaltung der Freiflächen ist funktional, jedoch ohne gestalterischen Anspruch. Im Zuge einer Sanierung wäre eine Aufwertung der Außenanlagen sowie die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu prüfen.



Abb.: Altes Feuerwehrhaus von Süd-Westen



Abb.: Altes Feuerwehrhaus von Osten



Abb.: Eingangssituation im Westen



Abb.: Sockelbereich Fassade

Große Fahrzeughalle

Die Fahrzeughalle bildet den zentralen Bereich des Erdgeschosses und war für mehrere Fahrzeugstellplätze ausgelegt. Der Bodenbelag ist als Betonestrich ausgeführt und weist nutzungsbedingte Verschmutzungen sowie vereinzelte Rissbildungen auf. Ein Bodenablauf ist mittig angeordnet. Die Stellplätze sind durch gelbe Bodenmarkierungen kenntlich gemacht. Die Decke ist als Stahlbetondecke ausgeführt. Sämtliche Installationsleitungen für Elektro und Heizung sind offen auf bzw. unter der Decke geführt.

Kleine Fahrzeughalle

Die südlich gelegene Halle befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand und wurde ursprünglich als Geräteraum genutzt. Der Bodenbelag ist als neuwertig wirkender Laminatboden ausgeführt. Die Wände sind weiß verputzt und zeigen keine nennenswerten Schäden. Die Decke ist glatt verputzt. Installationsleitungen sind teilweise offen geführt. Die straßenseitigen Sektionaltore sind funktionsfähig. Im Schlauchturm sind Feuchtigkeitsschäden an der Wandfläche erkennbar, Putzablösungen und Verfärbungen deuten auf eindringende Feuchtigkeit hin.



Abb.: Große Fahrzeughalle



Abb.: Kleine Fahrzeughalle

Erschließung/ Treppenhaus

Der Hauptzugang ins Treppenhaus erfolgt über einen verglasten Eingangsbereich. Das Treppenhaus ist als offene Treppe mit Fliesen in Terrazzo-Optik und Geländer mit Stahlhandlauf ausgeführt. Der Übergang von der Fahrzeughalle zur Erschließung erfolgt über zwei Betonstufen. Ein weiterer Abgang ist für den Kellerbereich vorhanden. Die Erschließung/ Treppenbereiche weisen erhebliche Verschmutzungen und Substanzschäden auf und müssen bei der Sanierung berücksichtigt werden.

Heizraum/Technik

Der Heizraum ist im Kellerbereich untergebracht und beherbergt eine Gasheizanlage sowie die zugehörige Verteilerinstallation. Die Leitungsführung ist überwiegend offen ausgeführt und in einem funktionsfähigen Zustand. Der Raum ist eng bemessen, sodass Wartungsarbeiten nur eingeschränkt möglich sind. Eine detaillierte haustechnische Bestandsaufnahme ist im Zuge der weiteren Planung erforderlich. Die haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich in keinem guten Zustand und entsprechen nicht mehr den erforderlichen gesetzlichen Anforderungen.

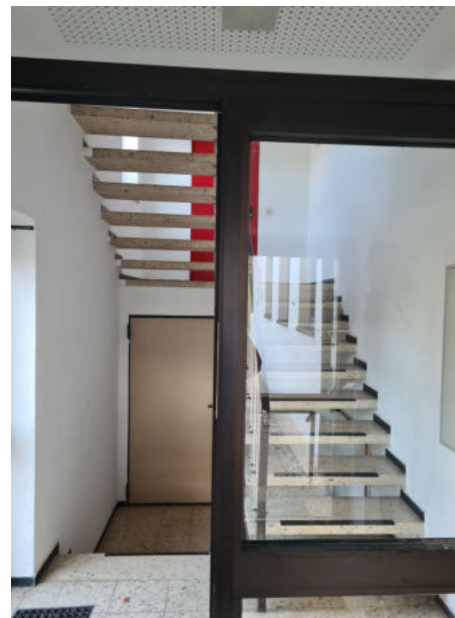


Abb.: Erschließung/Treppe/Eingangsbereich



Abb.: Heizung/Technik

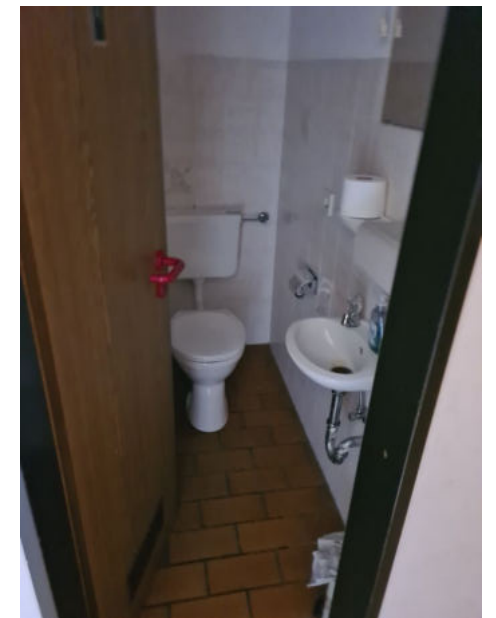


Abb.: Sanitärbereich

Sanitärbereich

Die Sanitäranlagen befinden sich im Obergeschoss des Gebäudes. Der WC-Bereich besteht aus zwei WC-Kabinen sowie einem separaten Bereich mit Urinale und Handwaschbecken.

Insbesondere weist die bestehende Situation erhebliche Defizite auf. Es ist keine barrierefreie Toilette vorhanden, da die WCs ausschließlich im OG angeordnet sind und kein Aufzug vorhanden ist. Darüber hinaus sind die sanitären Einrichtungen veraltet und hinsichtlich ihrer Kapazität nur bedingt für größere Veranstaltungen oder eine intensive Nutzung geeignet. Der Sanitärbereich entspricht gestalterisch und funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein öffentlich genutztes Gebäude.

Obergeschoss

Die Erschließung der Räume im Obergeschoss erfolgt über einen zentralen Flur, der die unterschiedlichen Nutzungseinheiten miteinander verbindet. Der Boden ist mit einem PVC-Belag ausgestattet und befindet sich insgesamt in einem abgenutzten Zustand.

Der große Vereinsraum wird von der Schachgruppe genutzt. Aufgrund der Dachgeometrie weist der Raum seitlich geneigte Wandflächen auf. Die Belichtung erfolgt über Fenster in der Giebelwand.

Ein kleinerer Raum im Dachgeschoss ist als Besprechungs- oder Seminarraum nutzbar und befindet sich in einem vergleichsweise gepflegten Zustand. Er ist mit einer Holzdecke aus Profilbrettern ausgestattet, die Wandflächen sind weiß verputzt und durch einen farbigen Streifen gegliedert. Die Belichtung erfolgt über ein Dachflächenfenster sowie ein seitliches Fenster. Der Boden ist mit einem Teppichbelag ausgeführt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Räume im Dachgeschoss funktional nutzbar sind, jedoch in ihrer aktuellen Struktur, Ausstattung und Gestaltung nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes, öffentlich nutzbares Gebäude entsprechen. Eine grundlegende Neuordnung sowie bauliche und gestalterische Anpassungen sind daher im Rahmen der Machbarkeitsstudie erforderlich.

Brandschutz

Eine vertiefte Untersuchung der notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen fand im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht statt, da diese im Rahmen der Umbaumaßnahmen angepasst werden müssen.

Nach Art. 12 Bayerische Bauordnung sind bauliche Anlagen anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Für den angedachten Fall der Sanierung und Erweiterung ergeben sich hieraus entsprechende Planungsvorgaben.

Barrierefreiheit

Die Alte Feuerwehr entspricht nicht den Anforderungen der DIN 18040-1. Ein barrierefreier Zugang ist nicht vorhanden; ebenso fehlen ein Aufzug sowie barrierefreie Sanitäranlagen.

Bauphysik

Das Alte Feuerwehrhaus wurde 1953 errichtet und 1981 durch einen Erweiterungsbau ergänzt. Konkrete Angaben zu durchgeführten Sanierungsmaßnahmen liegen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht vor. Eine abschließende Beurteilung des bauphysikalischen Zustands ist daher nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon ist zwingend davon auszugehen, dass das Gebäude umfassende bauphysikalische Sanierungsmaßnahmen erfordert, um den heutigen Anforderungen zu entsprechen.



Abb.: Vereinsraum von Schachfreunde TSV Bindlach



Abb.: Besprechungs- oder Seminarraum im Obergeschoss

Beurteilung Bestandsgebäude und Außenanlagen

Altes Feuerwehrhaus

Wie aus der Bestandsaufnahme und Fotodokumentation ersichtlich, kann das Alte Feuerwehrhaus in Bindlach im Prinzip noch als grundsätzlich erhalten bezeichnet werden, es entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik bzw. den Ansprüchen an eine zeitgemäße Nutzung.

Die Gebrauchsspuren einer mehr als 70-jährigen Nutzung des Gebäudes haben dem gegenwärtigen Zustand ihr Übriges beigetragen. Bei verschiedenen damals verwendeten Materialien ist mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen, die vor Maßnahmenbeginn zu untersuchen ist.

Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen sind weitgehend erneuerungsbedürftig. Der Außenbereich ist gestalterisch ohne besonderen Anspruch ausgeführt und muss im Zuge einer Umnutzung neu geordnet werden. Der Gesamteindruck des Erscheinungsbildes ist aufzuwerten und entsprechend zu gestalten.

Allgemein

Die Freiflächen des Alten Feuerwehrhauses sind aktuell ausschließlich funktional als Stellplatz- und Zufahrtsfläche ausgeführt. Aufenthaltsqualitäten können dem Areal in seiner derzeitigen Form nicht zugesprochen werden.

Die unmittelbare Nähe zur Pfitsch'n sowie zu den angrenzenden Grünflächen stellt jedoch ein erhebliches gestalterisches Potenzial dar, das bislang ungenutzt bleibt. Eine Verknüpfung des Gebäudes mit diesem landschaftlichen Umfeld durch gezielte Neugestaltung der Außenanlagen würde die Aufenthaltsqualität des gesamten Areals deutlich aufwerten und das Alte Feuerwehrhaus als zentralen Treffpunkt im Ortsbild von Bindlach nachhaltig stärken.

Realisierungs- und Nutzungskonzepte

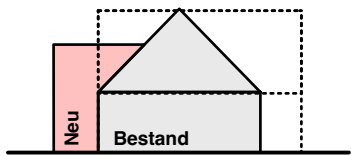
Es wurden grundlegend drei Varianten für die vorliegende Aufgabe entwickelt. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Variante 1

Sanierung und Ergänzung

Die erste Variante sieht den Erhalt der bestehenden Gebäudekubatur vor. Die Sanierung konzentriert sich auf die umfassende energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, bestehend aus Dach, Außenwänden und Bodenplatte, sowie den Austausch der Fenster und Türen entsprechend der Anforderungen des GEG 2024. Die innere Struktur und Raumaufteilung werden dabei vollständig neu organisiert. Im Erdgeschoss werden flexible Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die eine multifunktionale Bespielung des Gebäudes erlauben. Durch eine gezielte Öffnung zum angrenzenden Platz wird eine räumliche und funktionale Verbindung zwischen Innen- und Außenraum hergestellt, die die Aufenthaltsqualität des gesamten Areals stärkt.

Ergänzende Anbauten dienen der Verbesserung der Erschließung sowie der Schaffung eines klar definierten Eingangsbereichs. Die Barrierefreiheit wird im Zuge der Maßnahme vollumfänglich hergestellt und ist als grundlegende Anforderung in alle Planungsüberlegungen einzubeziehen.



- Gebäudekubatur bleibt bestehen
- Öffnung zum Platz
- flexible Nutzungsmöglichkeiten im EG
- ergänzende Anbauten (Erschließung // Eingang)

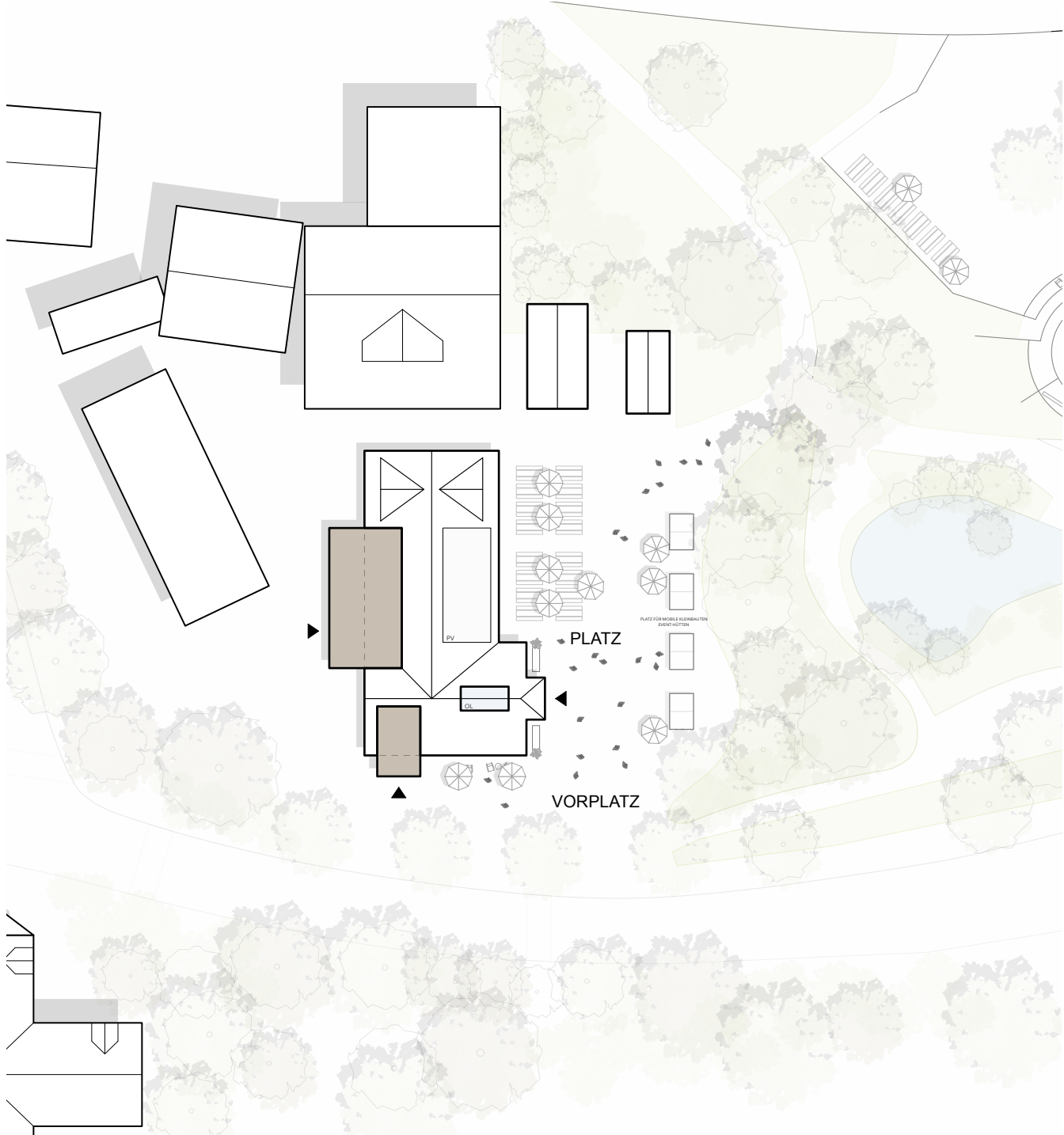
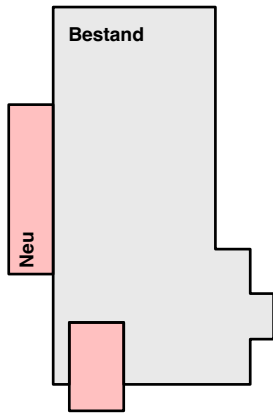
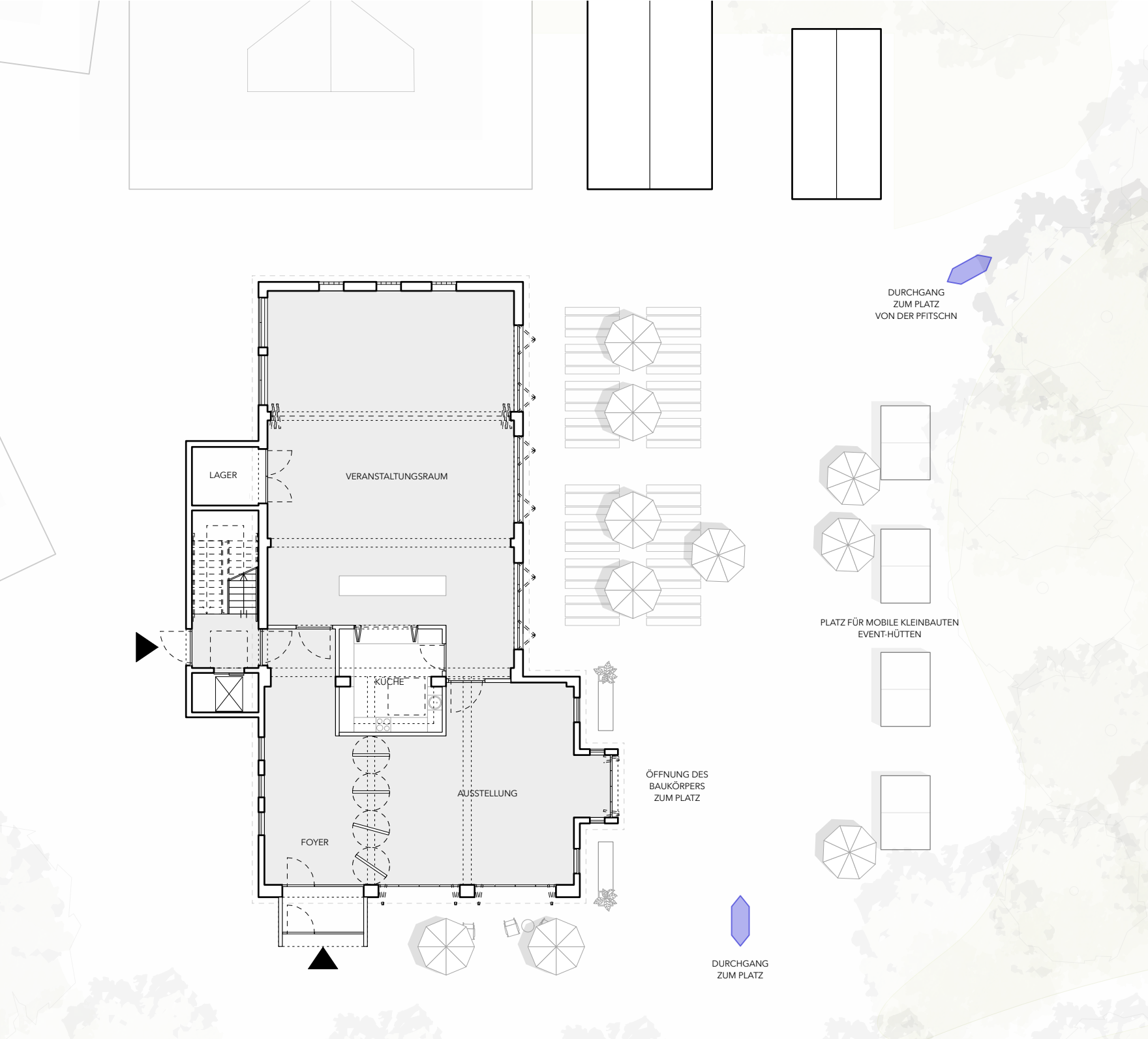


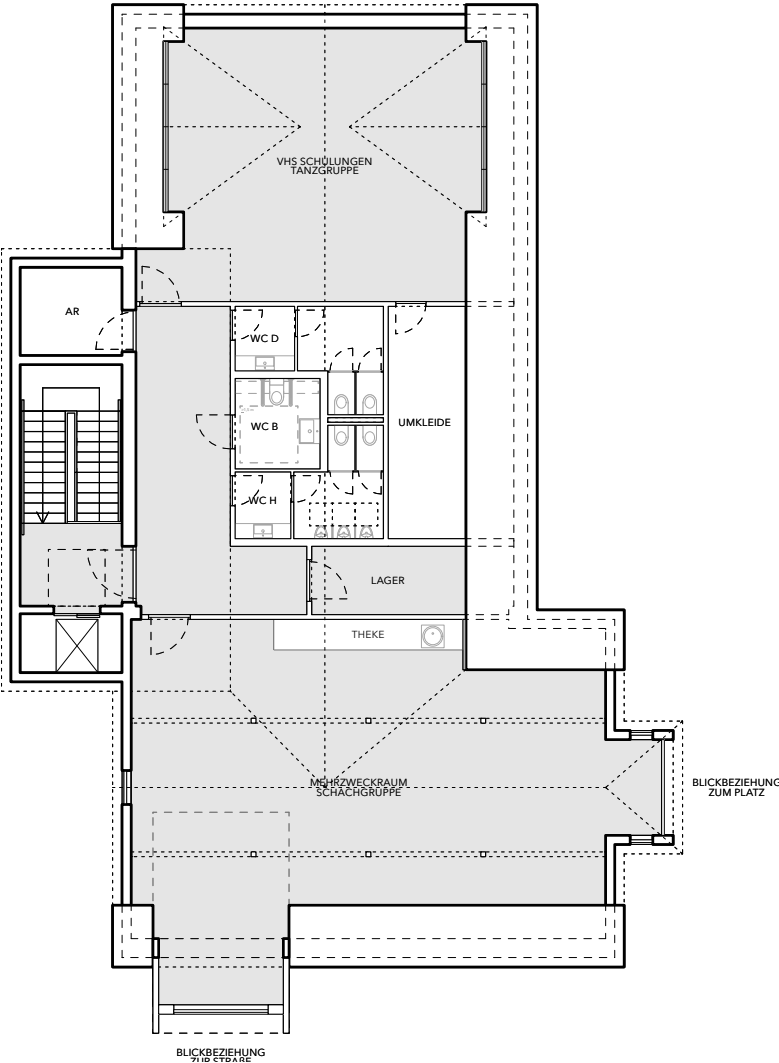
Abb.: Variante 1, Lageplan, Darstellung in Maßstab 1:500

Variante 1:

Sanierung und Ergänzung Bestand



Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200

Variante 2

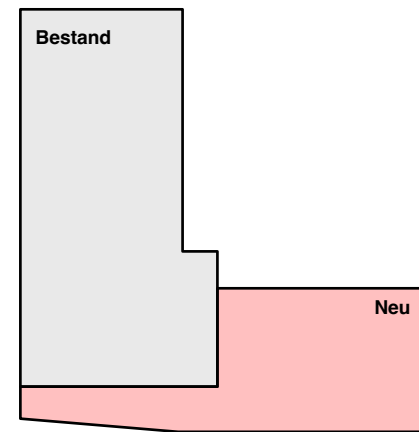
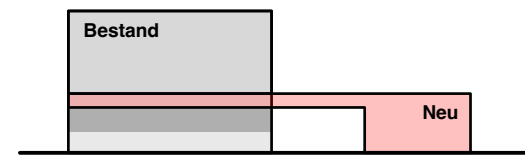
Sanierung Bestand und Umbau Vorderhaus

Die zweite Variante sieht den Erhalt der rückwärtigen Gebäuderkubatur vor, während der Vorbau gezielt umgebaut wird. Ein raumbildendes Vordach prägt dabei das neue Erscheinungsbild des Gebäudes und schafft einen überdachten Außenbereich, der als eigenständige, autarke Nutzungsfläche genutzt werden kann. Dies ermöglicht die Erweiterung des Raumprogramms ohne zusätzlichen Vollbau.

Der Eingangsbereich wird als zentraler, klar ablesbarer Zugang neu geordnet und verleiht dem Alten Feuerwehrhaus eine eindeutige Adresse im Ortsbild von Bindlach. Im Erdgeschoss werden flexible Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die auf unterschiedliche Bedarfe der Gemeinde reagieren können.

Es entsteht ein introvertierter, geschützter Dorfplatz, der gleichzeitig eine gezielte Öffnung zum angrenzenden Park und zur Pfitsch'n ermöglicht. Dieser Übergangsraum stärkt die Verbindung zwischen bebauter und landschaftlicher Umgebung und schafft neue Aufenthaltsqualitäten im Freien.

Die Barrierefreiheit wird im Erdgeschoss vollumfänglich hergestellt. Ein barrierefreies WC ist im Erdgeschoss vorgesehen. Das Obergeschoss ist in dieser Variante nicht barrierefrei erschlossen.



- rückwärtige Gebäuderkubatur bleibt bestehen
- Umbau Vorderbau mit raumbildenden Vordach
- zusätzliche autarke Nutzungsmöglichkeit unter Vordach
- zentraler, übersichtlicher Eingang als Adresse
- introvertierter, geschützter Dorfplatz mit Öffnung zum Park
- flexible Nutzungsmöglichkeiten im EG
- barrierefreies WC im EG - OG nicht barrierefrei

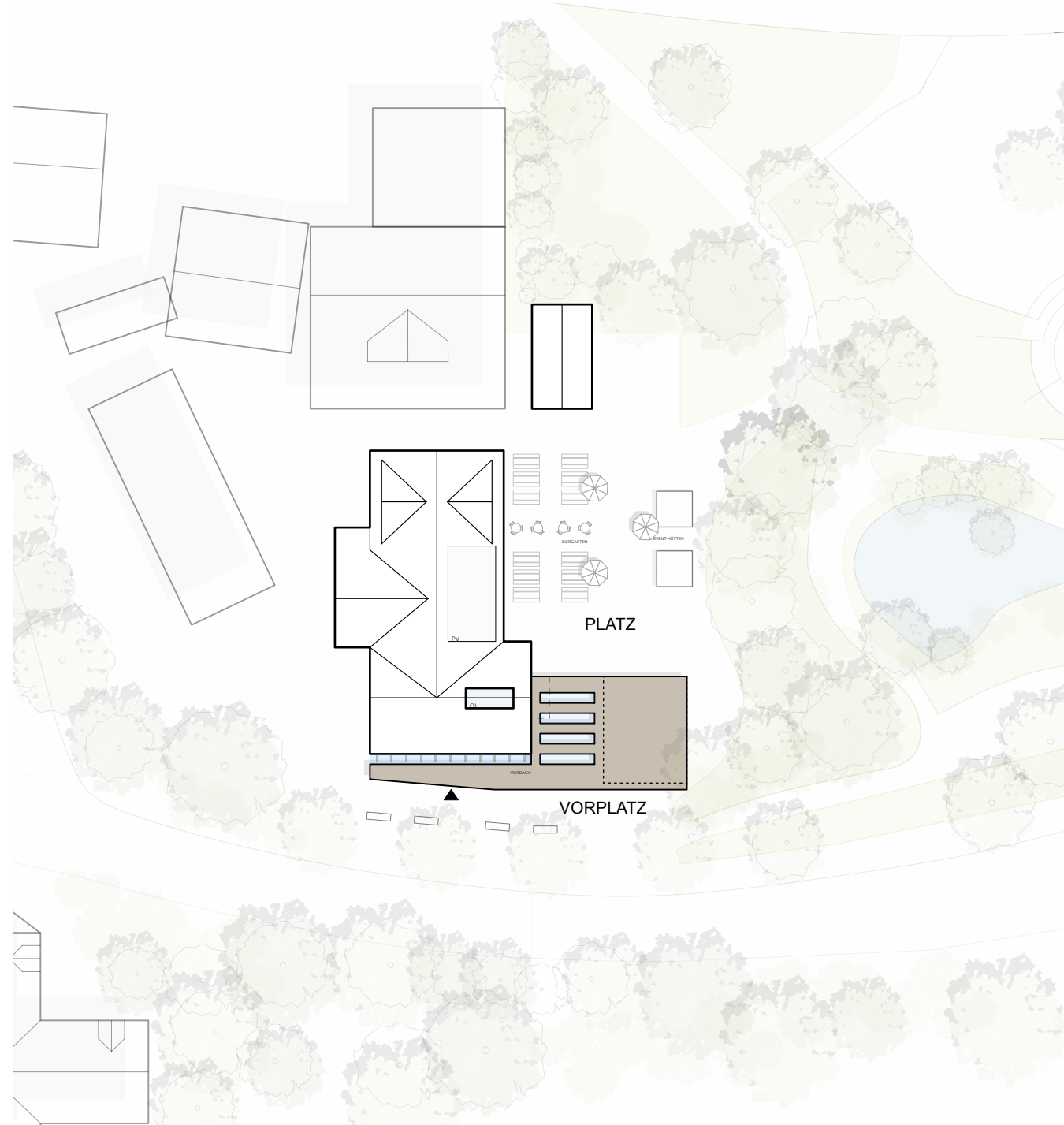
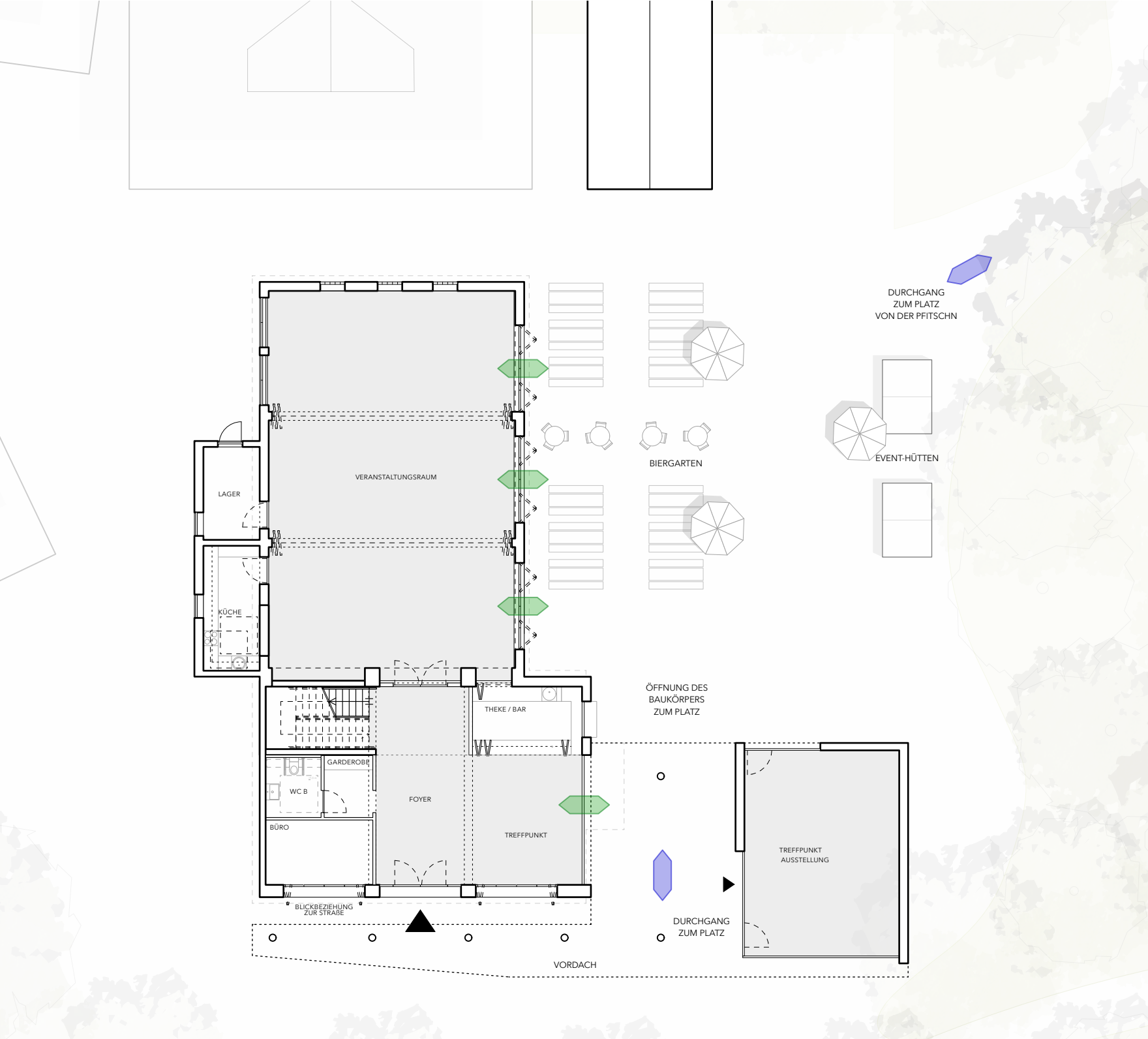


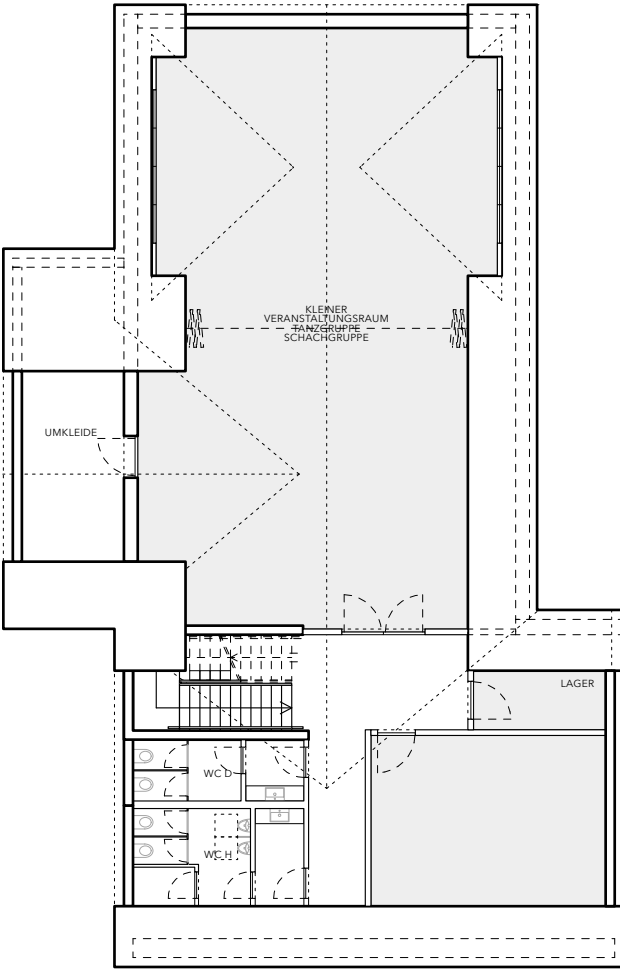
Abb.: Variante 2, Lageplan, Darstellung in Maßstab 1:500

Variante 2:

Sanierung Bestand und Umbau Vorderhaus



Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200

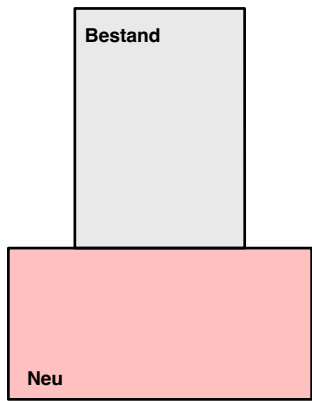
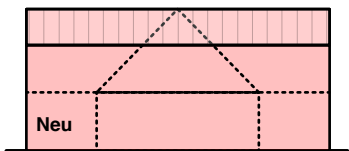
Variante 3

Sanierung Bestand und Neubau Vorderhaus

Die dritte Variante sieht den weitgehenden Erhalt der rückwärtigen Gebäudekubatur vor, ergänzt durch einen zweigeschossigen Neubau an der Vorderseite des Grundstücks. Der Neubau ermöglicht eine markantere und repräsentativere Adressbildung im Ortsbild und verleiht dem Alten Feuerwehrhaus einen zeitgemäßen, klar ablesbaren Auftritt.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss werden flexible Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzung des Gebäudes erlauben. Die Barrierefreiheit wird in beiden Geschossen vollumfänglich hergestellt und ist als durchgängige Anforderung in alle Planungsüberlegungen einbezogen.

Der angrenzende Dorfplatz wird als geöffneter, einladender Freiraum neu geordnet und schafft eine räumliche Verbindung zwischen Gebäude, Ortsmitte und der nahegelegenen Pfitsch'n. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein freistehender Pavillon ergänzt, der als eigenständiger Treffpunkt für die Bevölkerung dient und das Gesamtareal um einen weiteren, belebten Aufenthaltsbereich erweitert. Die WC-Anlagen sind sowohl im Erdgeschoss des Hauptgebäudes als auch im Pavillon vorgesehen und gewährleisten eine komfortable Versorgung des gesamten Areals.



- rückwärtige Gebäudekubatur bleibt bestehen
- Neubau 2 geschossiger Anbau
- markantere, repräsentative Adressbildung
- angrenzender geöffneter Dorfplatz
- flexible Nutzungsmöglichkeiten im EG u. OG
- rückwärtiger Pavillon mit WC 's
- Barrierefrei im EG und OG

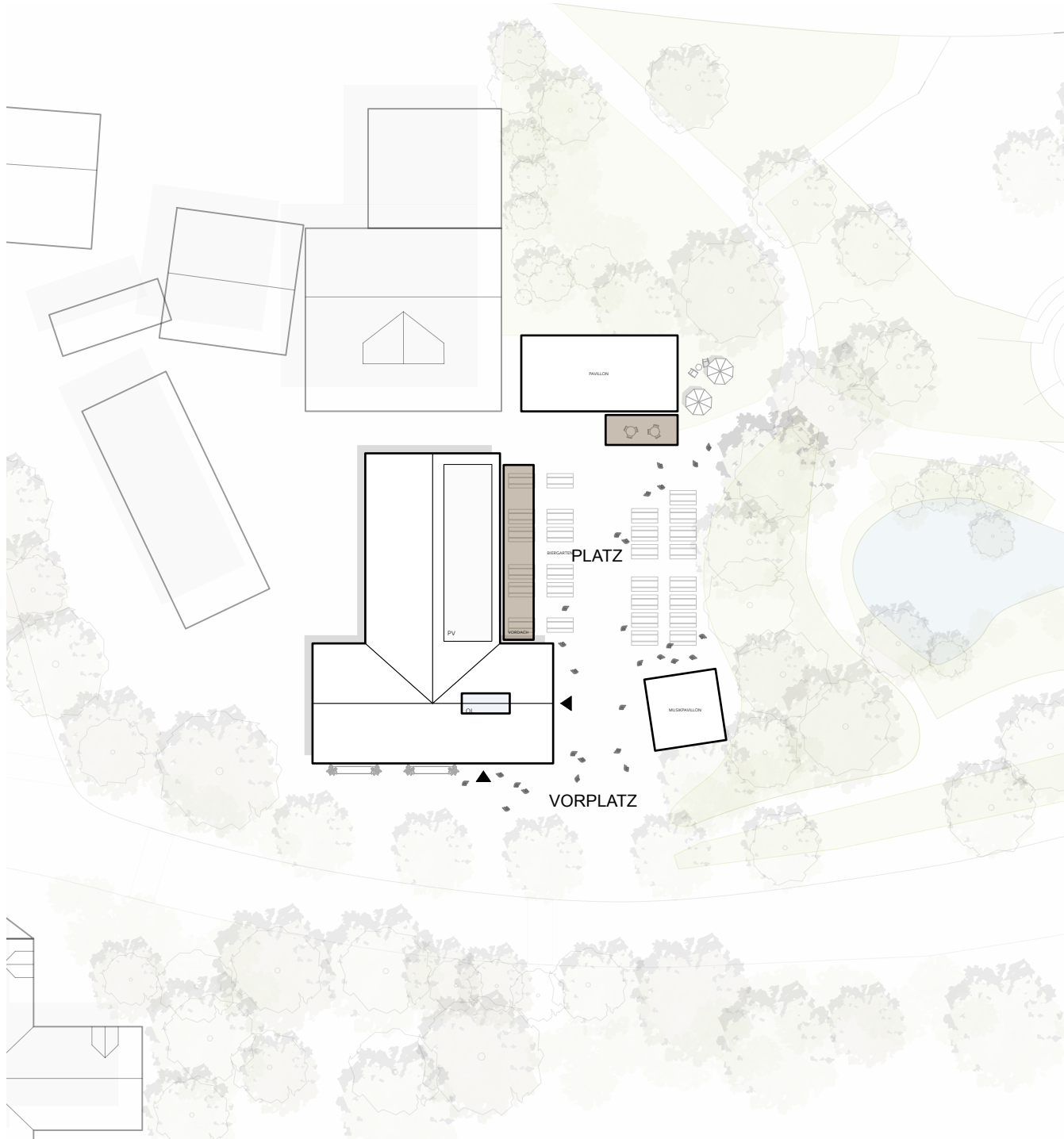


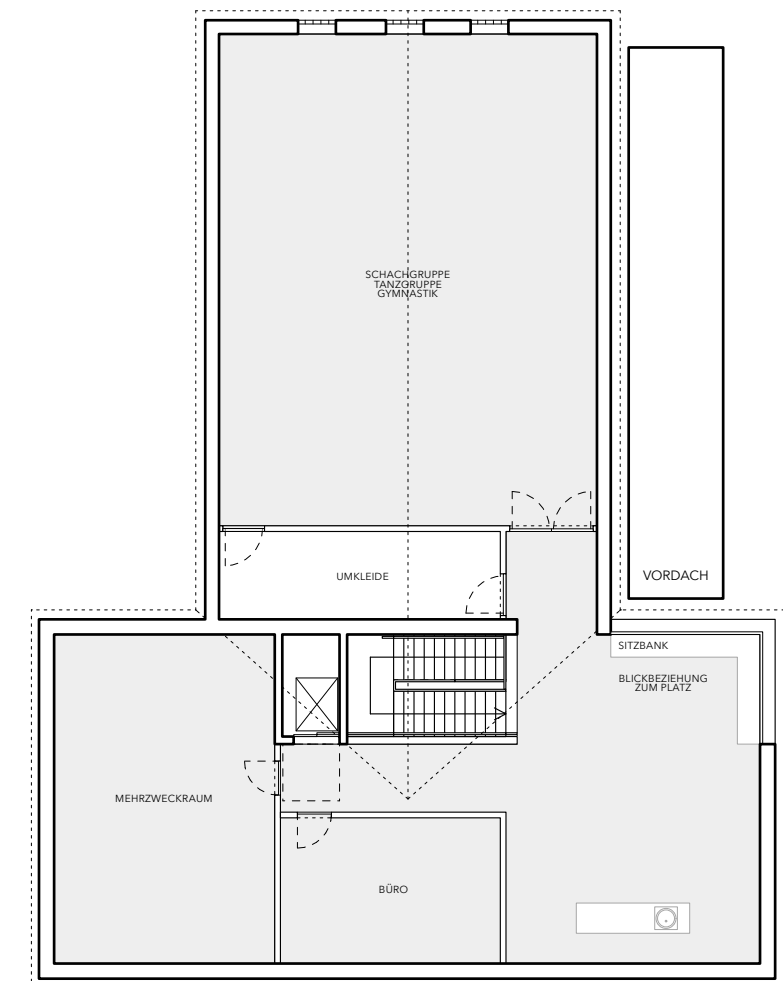
Abb.: Variante 3, Lageplan, Darstellung in Maßstab 1:500

Variante 3:

Sanierung Bestand und Neubau Vorderhaus



Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200

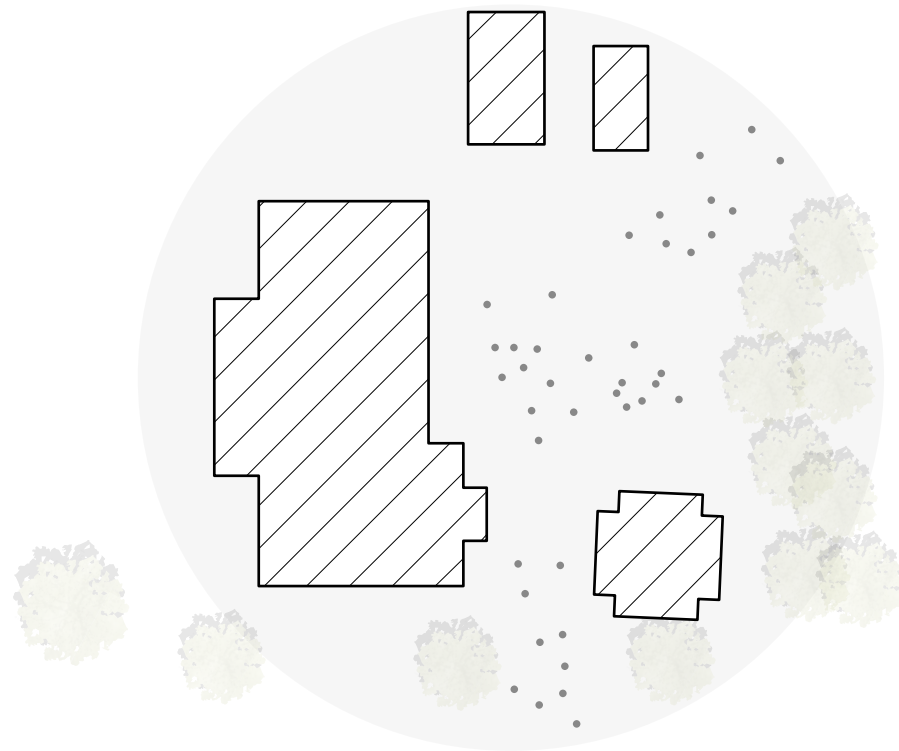


Konzeptvertiefung Variante 1: Öffnung, Gemeinschaft und Aktivierung



Lageplan M 1:500

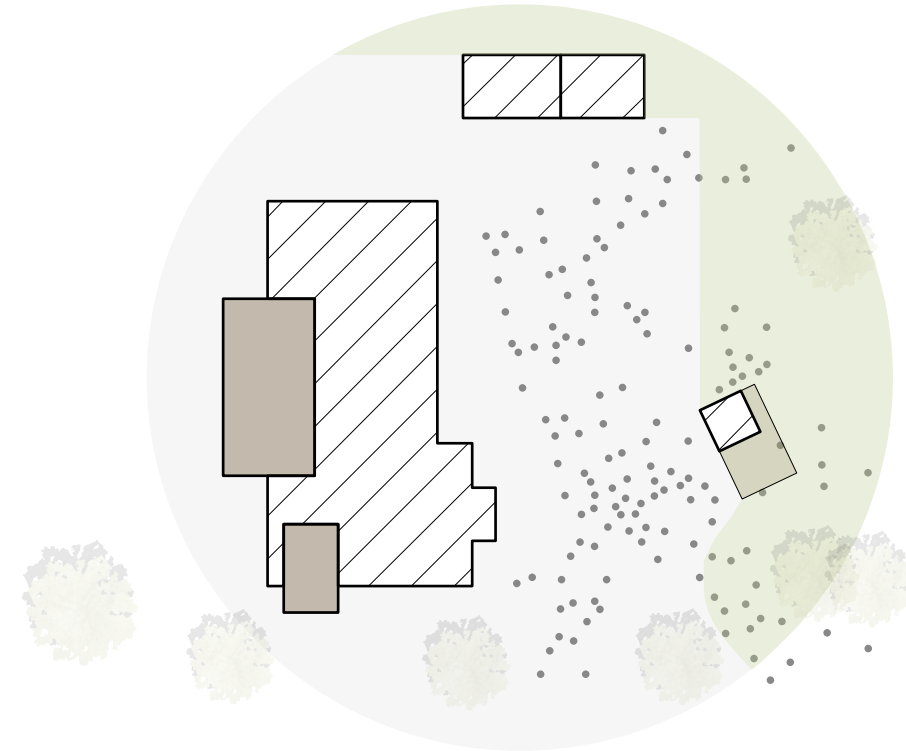
Vom Ist-Zustand zur neuen Freiraumqualität



Ausgangssituation & Ziel:

- Altes Feuerwehrhaus mit Hof und der Pfitsch'n
- Eingeschränkte Zugänglichkeit durch bestehenden Pavillon (Lagerraum)
- Unklare Nutzung und geringe Aufenthaltsqualität

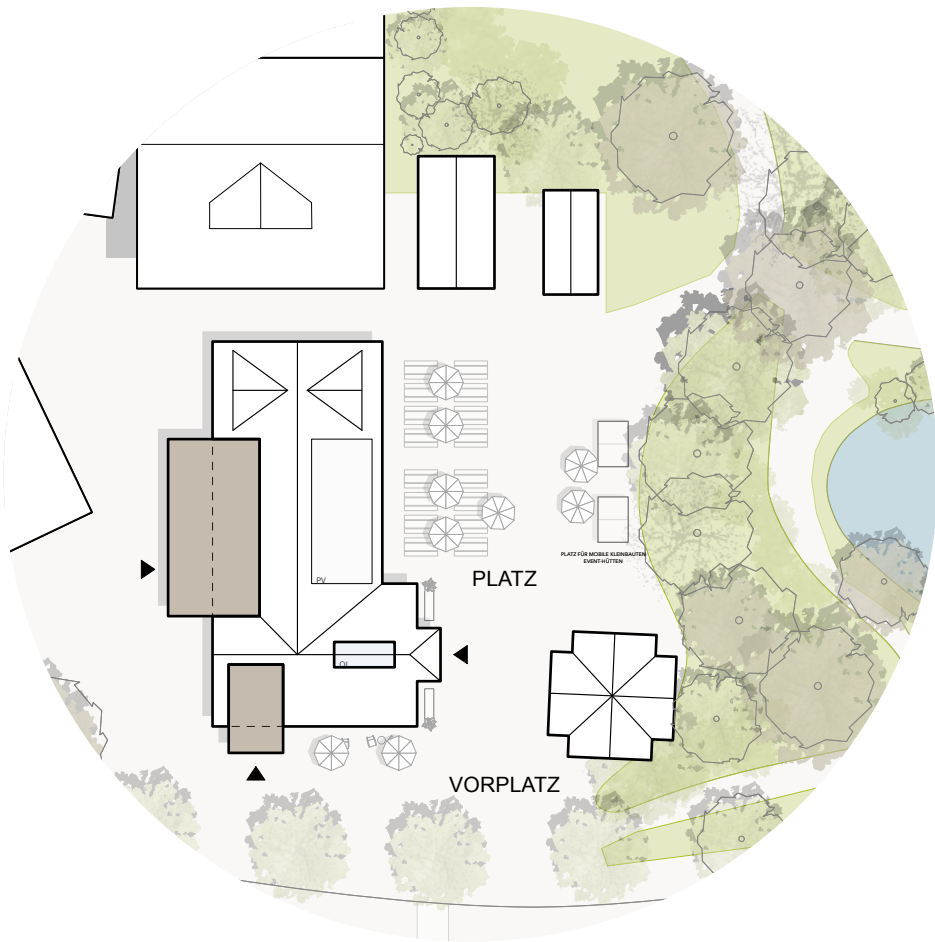
Ziel: Öffnung, Aktivierung und multifunktionale Nutzung für die Gemeinde



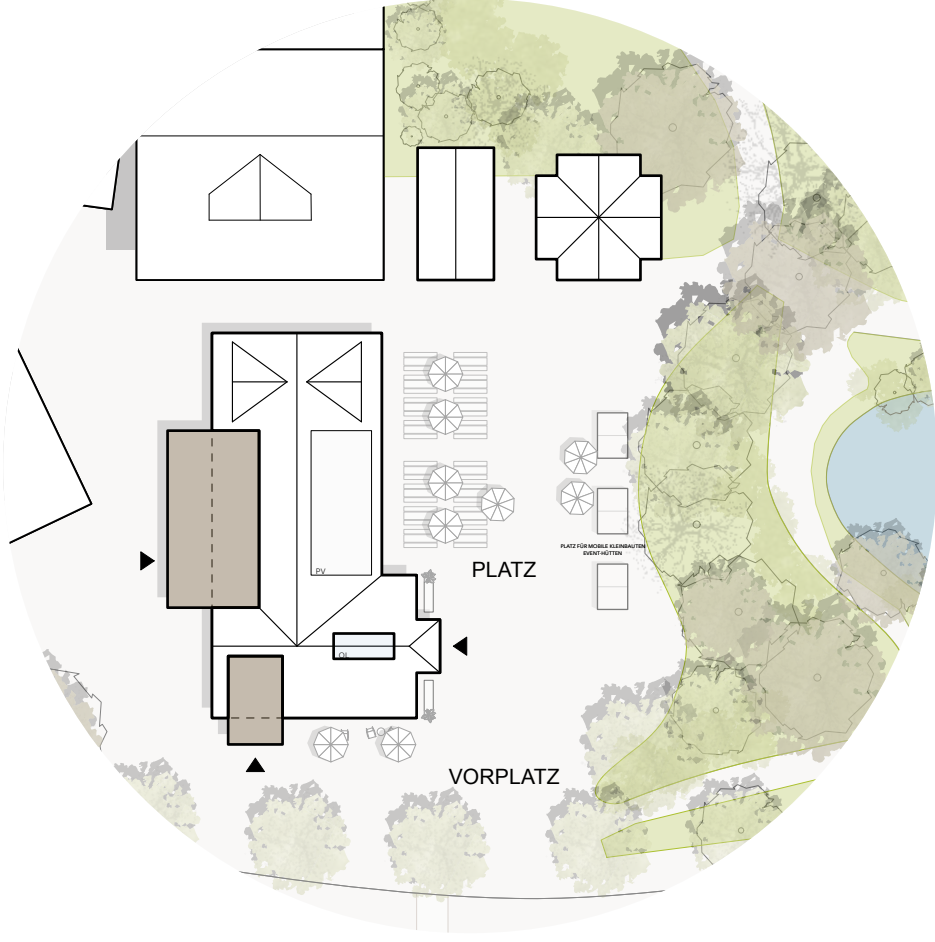
Neuordnung Hof & Freiraum:

- Rückbau des Lagerhäusls zur Freistellung des Hofes
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Öffnung des Hofraums
- Neuorganisation der Lagerflächen im hinteren Hofbereich (nähe WC-Kern)
- Schaffung eines großzügigen, offenen Platzes für die Gemeinde

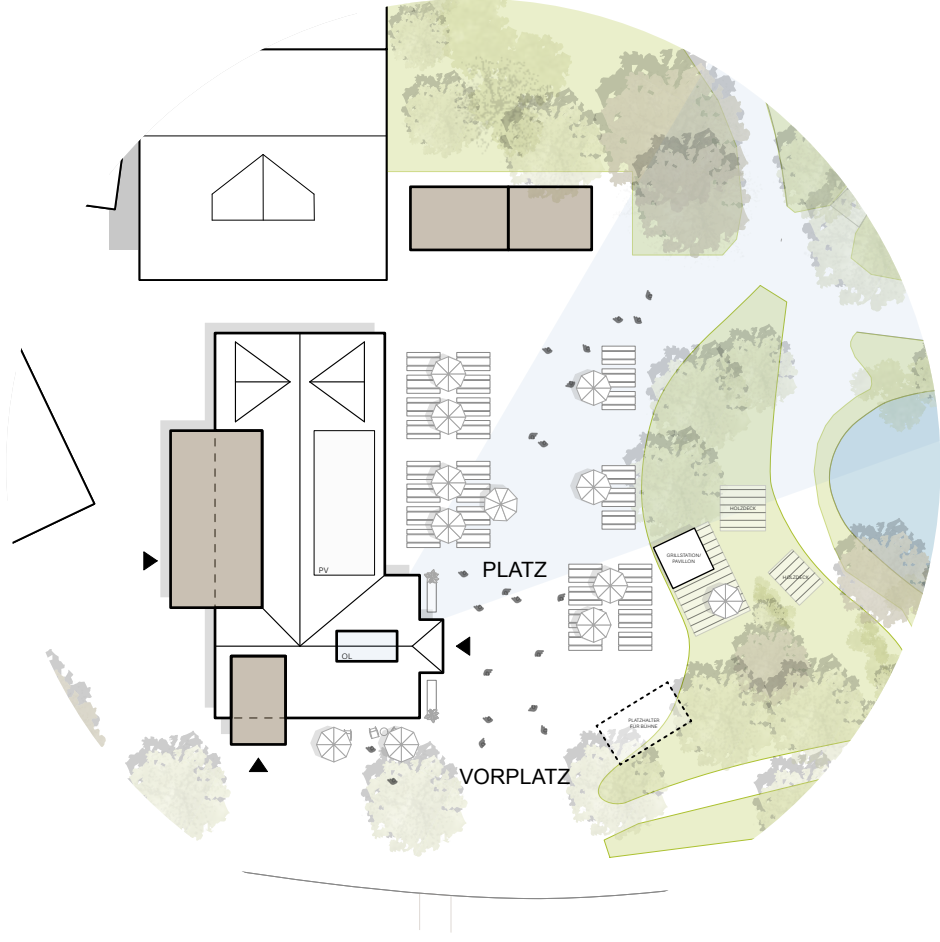
Untersuchung von möglichen Bauabschnitten



1. BA

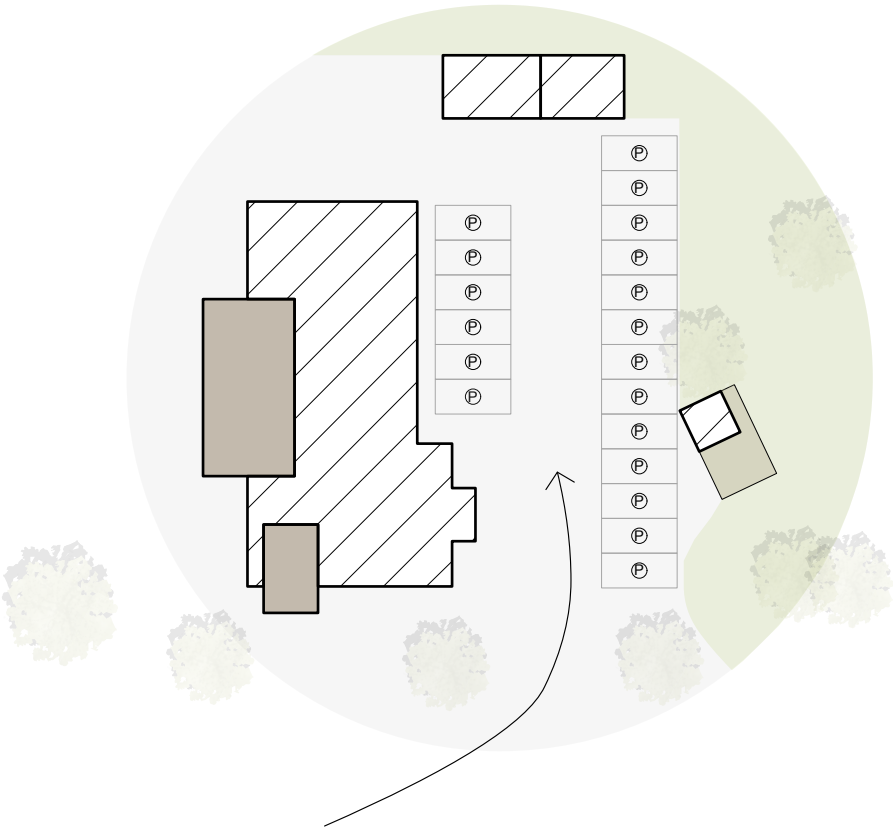


2. BA



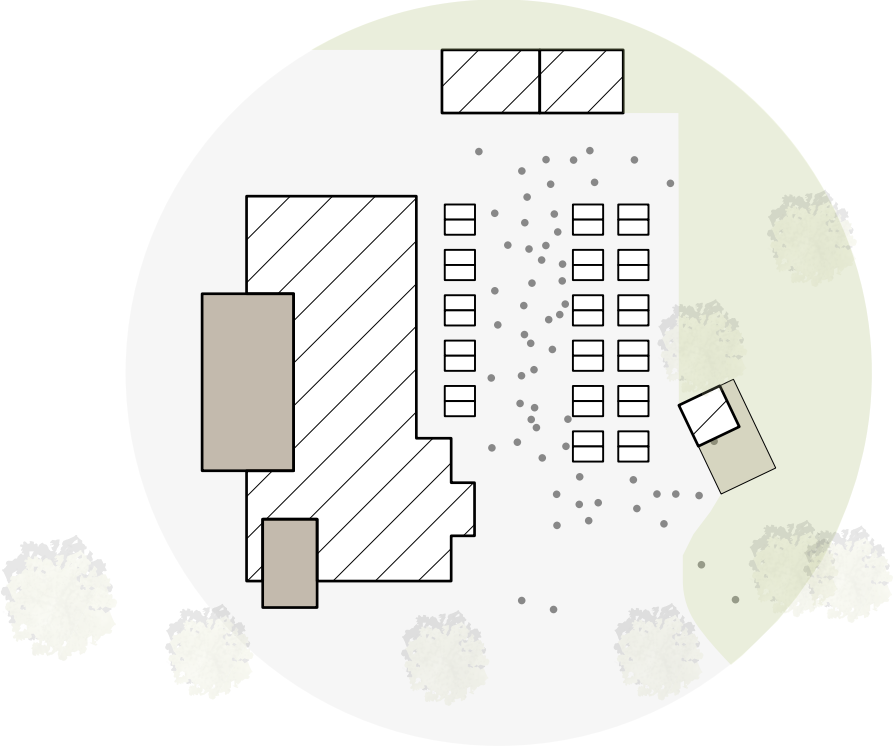
3. BA

Multifunktionale Nutzung des Hofes



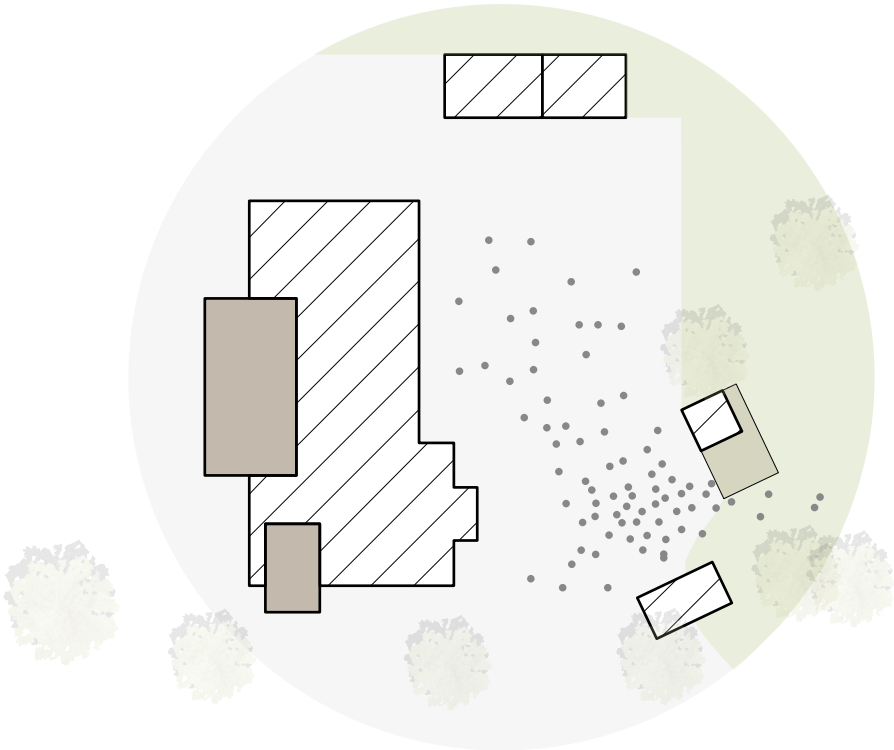
Parkplatz:

- Flexible Nutzung als Parkplatz im Alltagsbereich
- Temporäre Umnutzung für Veranstaltungen möglich
- Effiziente Flächennutzung je nach Bedarf



Veranstaltungsfläche & Märkte:

- Eignung für saisonale Märkte (z.B. Weihnachtsmarkt)
- Nutzbarkeit für Gemeindeveranstaltungen und temporäre Events
- Offene Infrastruktur für unterschiedliche Formate



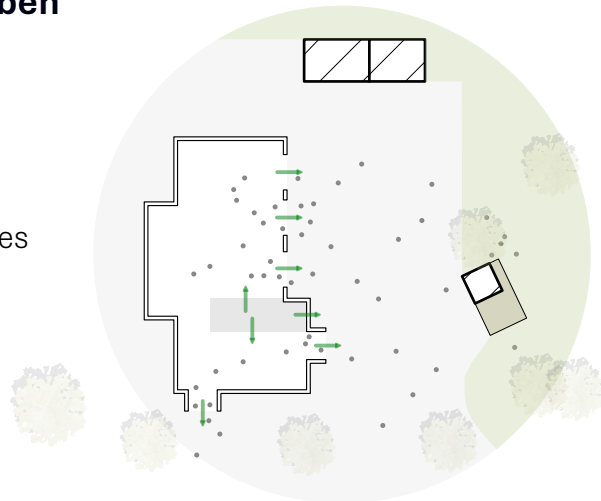
Bühne & Aufenthaltsqualität:

- Bühne am Hofrand mit optimalen Sichtbeziehungen
- freie Bewegung zwischen Hof und Park bleibt erhalten

Ein Ort für Begegnung und Leben

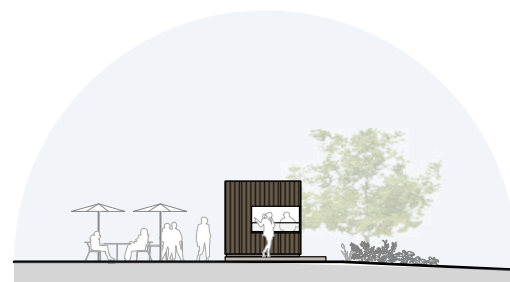
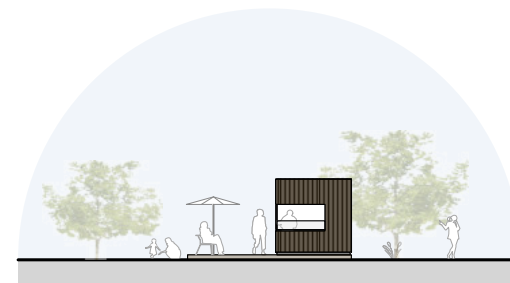
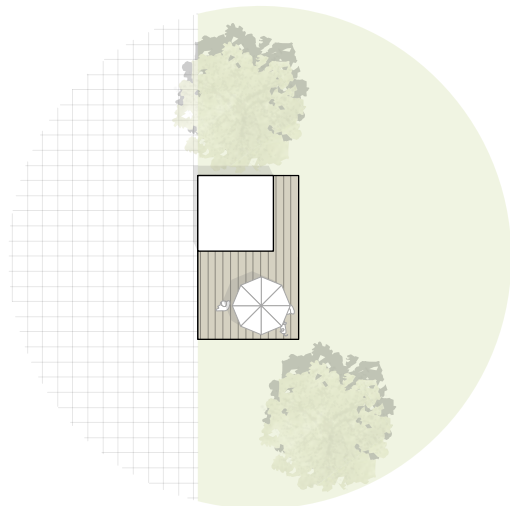
Öffnung & Gemeinschaft:

- Erhalt der charakteristischen Öffnungen des alten Feuerwehrhauses
- Starke Verzahnung von Innen- und Außenraum
- Stärkung der Durchlässigkeit und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit



Neues Pavillon auf ein Holzdeck:

- Verbindungselement zwischen Hof und Umgebung
- Nutzung als Kiosk oder Grillstation bei Events
- Stärkung der Aufenthaltsqualität und Belebung des Außenraums



Amphitheater & Außenraumaktivitäten:

- Nutzung des bestehenden Amphitheaters als öffentlicher Begegnungsort
- Programm für vielfältige Outdoor-Aktivitäten: Yoga, Musik & Tanz, Open-Air-Kino, Schach
- Aktivierung des Außenraums als sozialer Treffpunkt
- Ganzjährig nutzbarer Ort für die Gemeinde

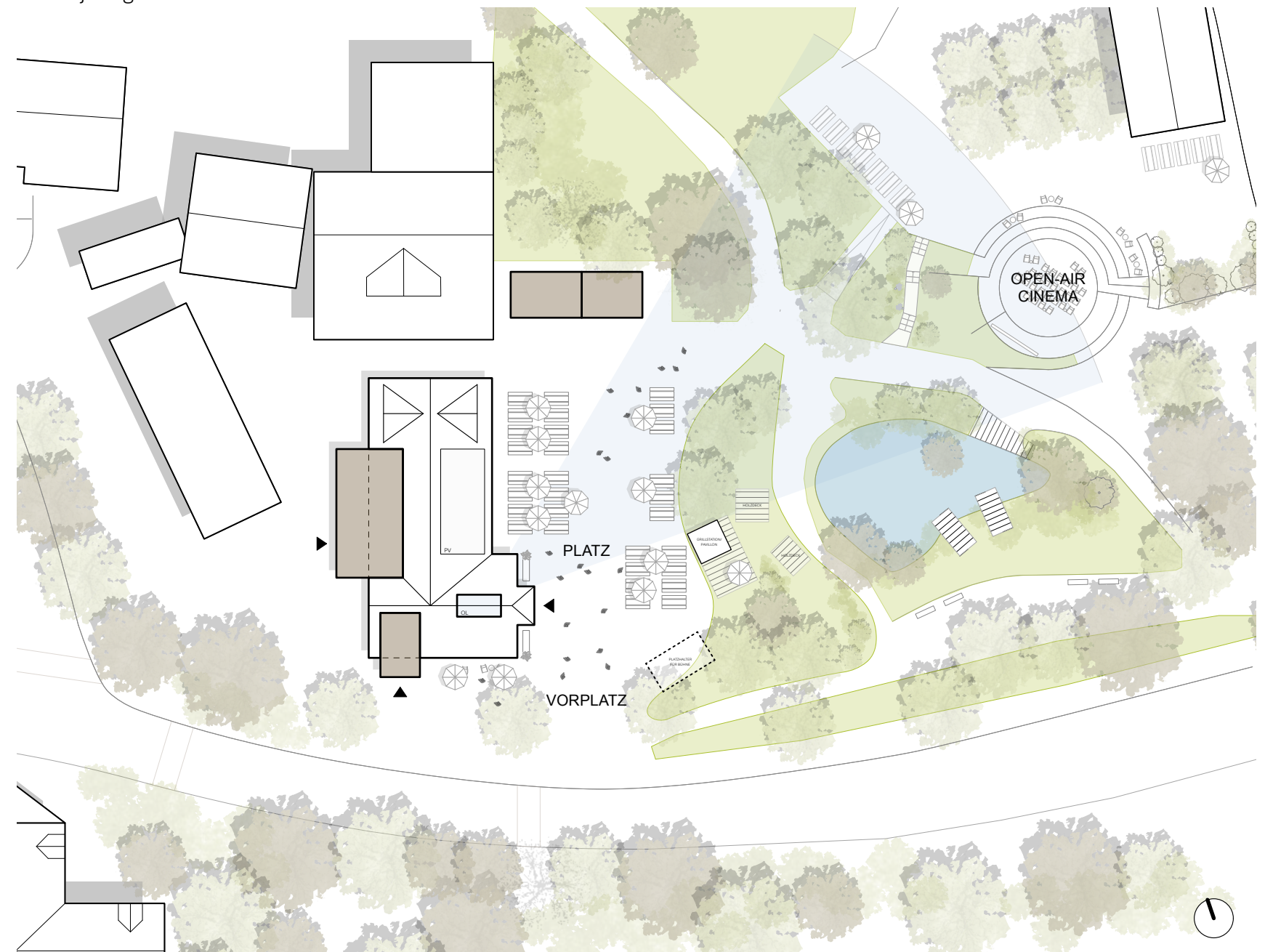
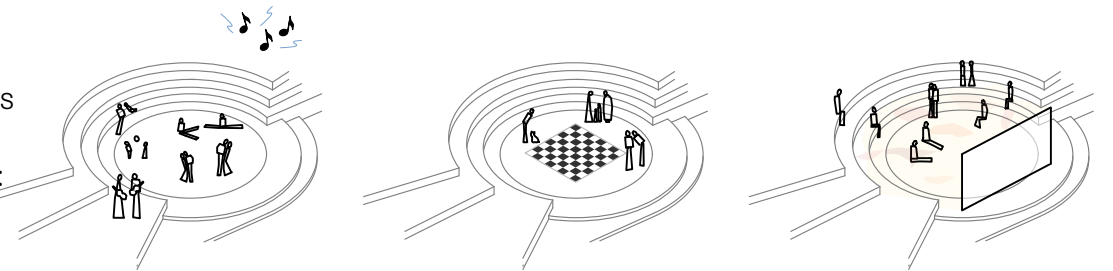


Abb.: Variante 1, Lageplan, Darstellung in Maßstab 1:500

Grünraum und Wasser als verbindendes Element

Die Außenanlagen werden als offener, durchgrünter Begegnungsraum für die Gemeinde gestaltet, der sowohl im Alltag als auch bei Veranstaltungen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und gleichzeitig eine starke Verbindung zur umgebenden Landschaft herstellt. Großzügige Grünflächen bilden dabei einen ruhigen Gegenpol zum befestigten Hof und laden mit Aufenthaltszonen und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen im Grünen ein. Der Übergang zwischen Hof, Park und Landschaft ist bewusst fließend gestaltet, sodass die einzelnen Bereiche natürlich ineinander übergehen und ein zusammenhängendes Gesamtbild entstehen lassen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Integration von Wasser, das durch seine mikroklimatische Wirkung und atmosphärische Qualität die Aufenthaltsqualität spürbar steigert. Sitzstufen und Uferbereiche laden dazu ein, unmittelbar am Wasser zu verweilen und diesen ruhigen Rückzugsort in vollen Zügen zu genießen. Klare Wegebeziehungen verbinden Hof, Gebäude, Amphitheater und Grünraum miteinander und gewährleisten eine intuitive Orientierung im gesamten Außenbereich. Die Grünflächen sind dabei flexibel nutzbar sei es für Freizeit und Erholung oder kleinere Veranstaltungen, und vereinen aktive wie ruhige Zonen zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

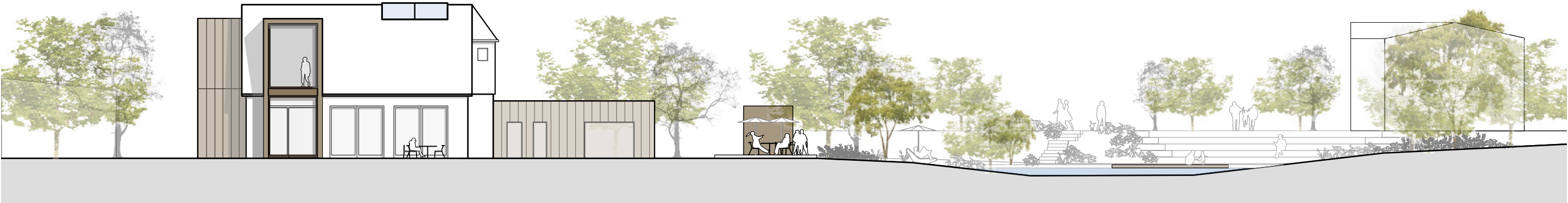
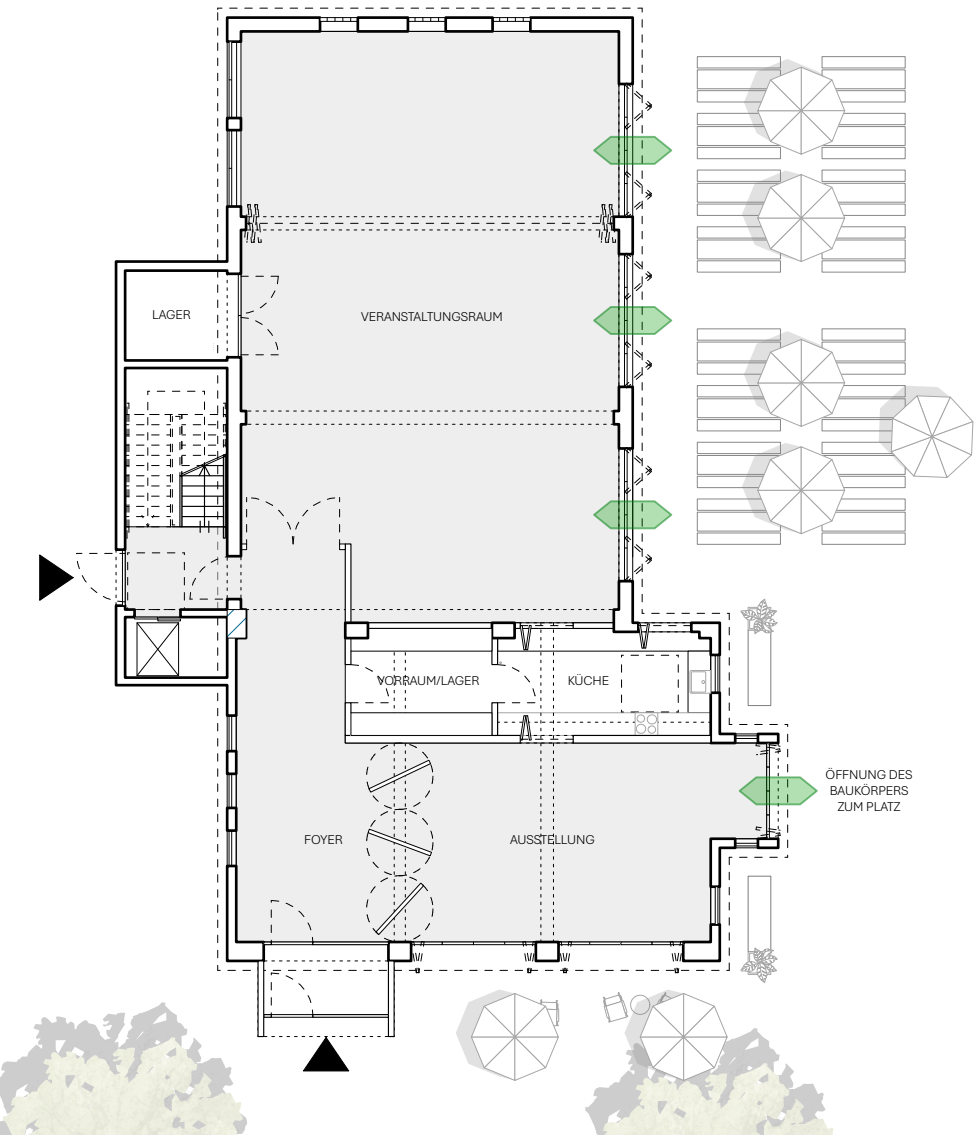
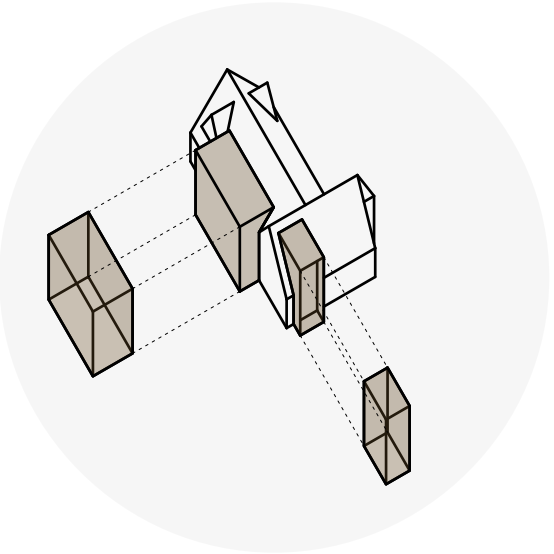


Abb.: Variante 1, Schematische Ansicht und Geländeschnitt Darstellung in Maßstab 1:250

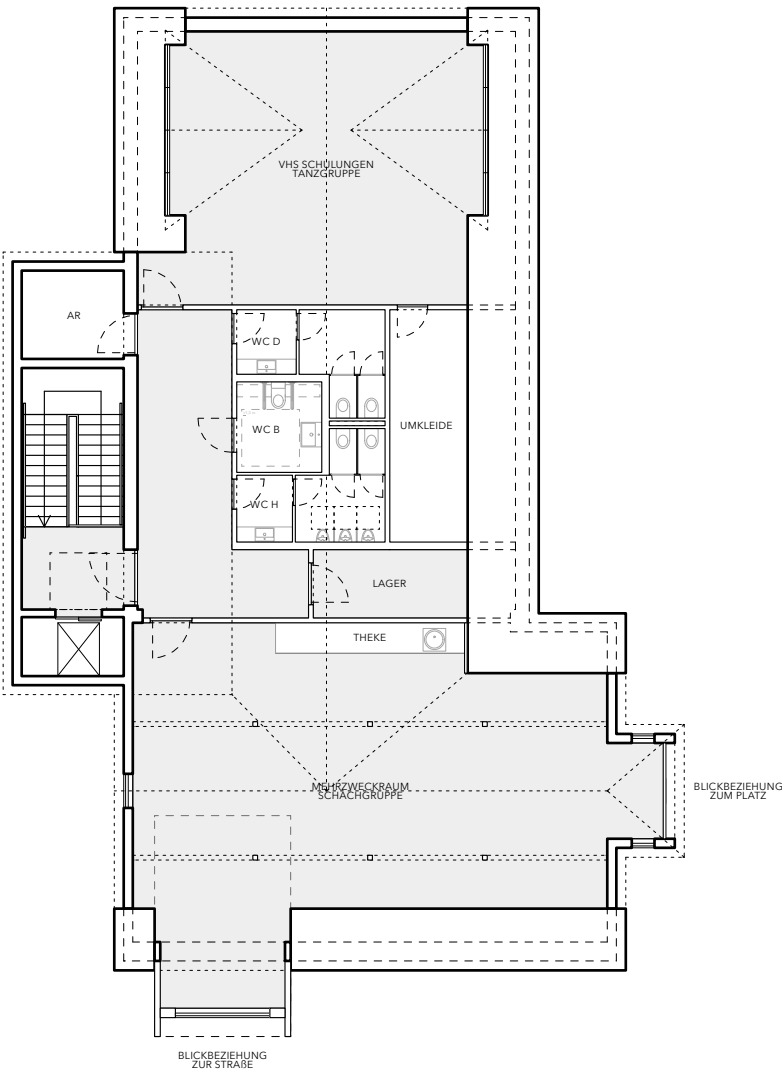
Gebäudekonzept & Erweiterung:

Das Bestandsgebäude wird weitgehend erhalten und bleibt damit als identitätsstiftendes Element erlebbar, das die Geschichte und den Charakter des Ortes bewahrt. Ergänzt wird es durch eine energetische Sanierung, die den Anforderungen an zeitgemäßes und nachhaltiges Bauen gerecht wird. Neu hinzukommende Holz-Cubes fügen sich als eigenständige, klar ablesbare Elemente in das Ensemble ein und übernehmen funktionale Aufgaben wie die Ausbildung eines neuen Eingangsbereichs sowie des Treppenhauses zur Erschließung des Gebäudes. Das Zusammenspiel von Bestand und Neubau wird dabei bewusst sichtbar gehalten. Alt und Neu treten in einen Dialog, ohne sich gegenseitig zu überlagern oder einzuschränken.

Das Gebäude zeichnet sich durch ein hohes Maß an Flexibilität und sehr guter Funktionalität aus, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen und langfristig anpassungsfähig bleiben. Darüber hinaus ist die barrierefreie Nutzung selbstverständlicher Bestandteil des Konzepts, sodass das Gebäude für alle Menschen gleichermaßen zugänglich und nutzbar ist.



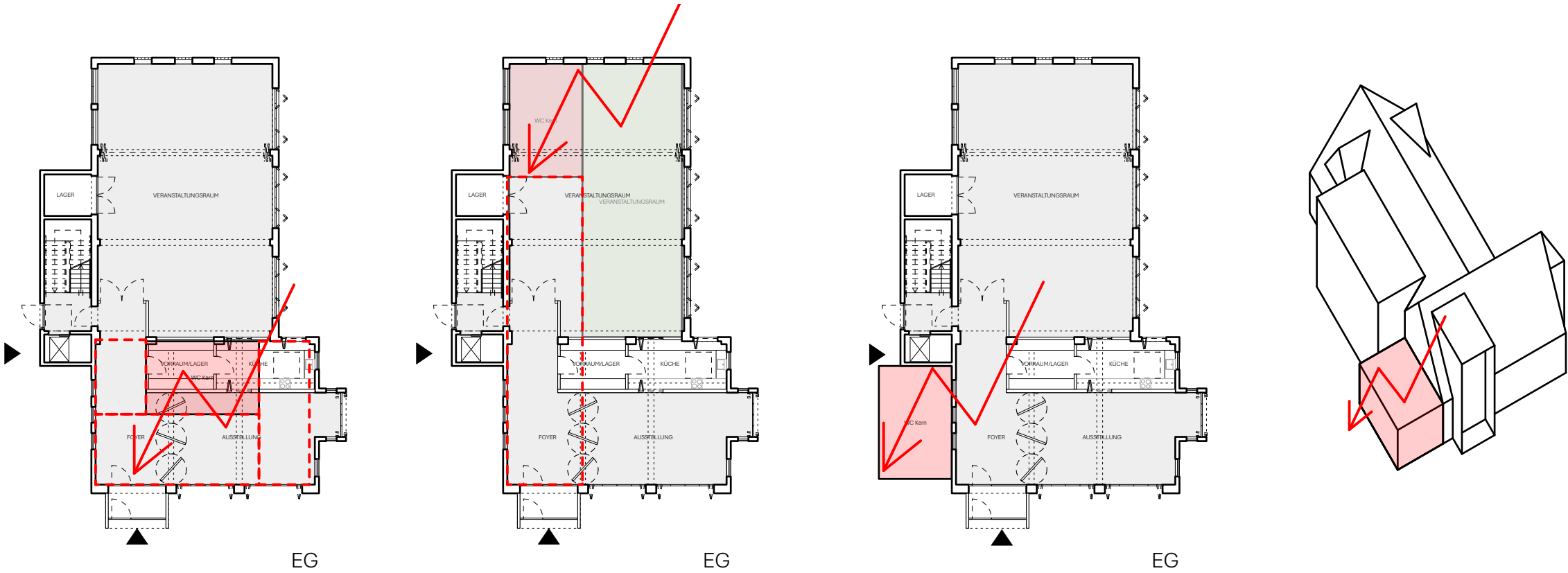
Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200



Untersuchung WC Kern im EG:



WC im Foyerbereich
- deutlicher Flächenverlust
- Einschränkung der Küchen und Versorgungsräume
- Verlust von Flexibilität

WC im Foyerbereich
- deutlicher Flächenverlust
- Einschränkung Veranstaltungsräume

WC im Anbau
- architektonisch nicht überzeugend
- Adressbildung beeinträchtigt

> **Fazit** : Aufgrund des entstehenden Flächenverlustes und der eingeschränkten Flexibilität ist eine Unterbringung der WC- und Sanitärräume im Erdgeschoss nicht zu empfehlen.

Bewertung WC Kern im OG

Folgende Vorteile ergeben sich durch die Kombination aus WC im OG und WC Anlagen im Außenbereich:

Erhalt der Hauptnutzfläche:

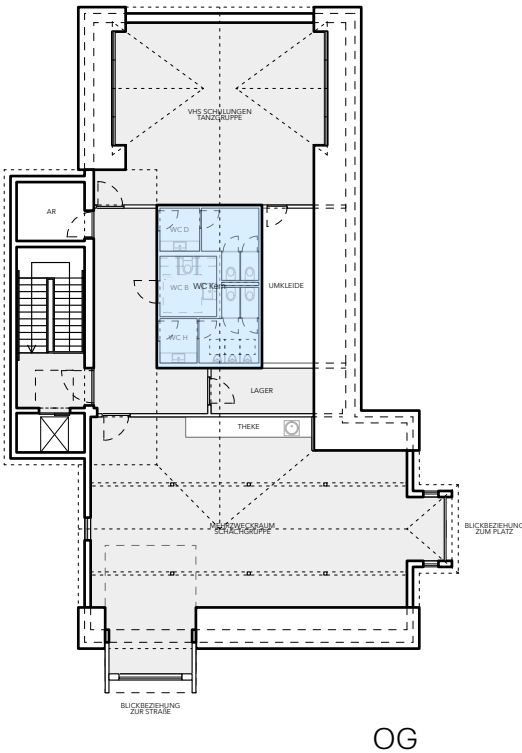
- Veranstaltungsraum im EG bleibt großzügig und flexibel nutzbar
- Keine Einschränkung durch zusätzliche Erschließungs- oder Nebenflächen
- Maximale Kapazität und bessere Nutzbarkeit für Events

Barrierefreiheit dennoch gewährleistet:

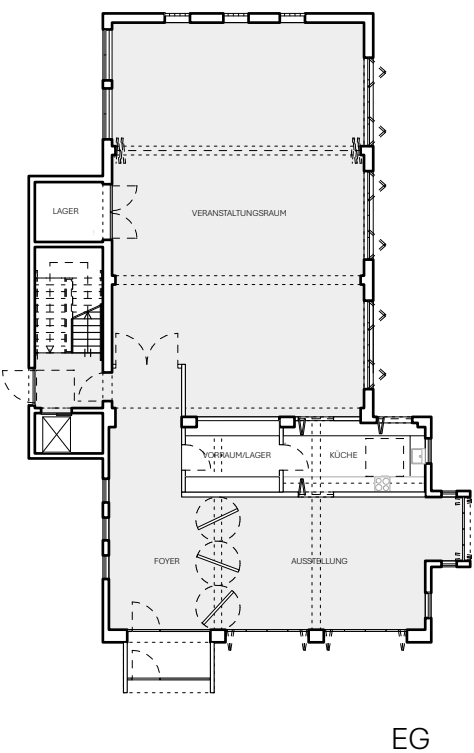
- Vollständige barrierefreie Erschließung durch Aufzug
- Gleichwertiger Zugang für alle Nutzergruppen
- Komfortable und normgerechte Nutzung trotz Lage im OG

Effiziente Flächennutzung:

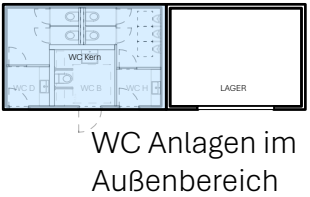
- Vermeidung von Flächenverlust im EG
- Wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur
- Bessere Möblierbarkeit und Flexibilität
- Höhere Aufenthaltsqualität



OG



EG



Ergänzung WC Kern im Außenraum:

- WC Anlagen unmittelbar am Hof positioniert
- Kurze Wege für Besucher bei Märkten und Events
- Entlastung des Gebäudes bei hoher Auslastung
- Innenräume werden nicht von externen Besucherströmen belastet
- Reduzierung von Verschmutzung und Abnutzung im Gebäude

> Ergänzendes WC für Alltag und Eventbetrieb:

- Kombination aus WC im OG + zusätzlichen Außen-WC's bietet maximale Flexibilität
- Optimale Lösung für Alltag und Großveranstaltungen
- Effiziente, nutzungsorientierte Verteilung der Infrastruktur

Fassadenkonzept:

Bestand und Ergänzung im Dialog

Das Fassadenkonzept basiert auf dem bewussten Zusammenspiel von Bestand und Neubau. Der bestehende Baukörper wird durch eine ruhige, helle Putzfassade gestärkt und in seiner ursprünglichen Kubatur klar ablesbar belassen.

Die neuen Ergänzungen treten als eigenständige Holz-Elemente (Cubes) in Erscheinung und setzen einen warmen, zeitgemäßen Kontrast zum mineralischen Bestand. Durch diese klare Materialdifferenzierung bleibt die Entwicklung des Gebäudes nachvollziehbar und architektonisch lesbar.

Neue Fensteröffnungen sowie gezielte Erweiterungen verbessern die Belichtung und schaffen stärkere Bezüge zwischen Innen- und Außenraum. Ergänzend sorgt das Oberlicht im Dachbereich für eine gleichmäßige, natürliche Ausleuchtung des Innenraums und erhöht die räumliche Qualität.

Insgesamt entsteht eine Fassade, die den Charakter des Bestands bewahrt und gleichzeitig durch präzise gesetzte Eingriffe eine zeitgemäße, offene und einladende Architektur formuliert.

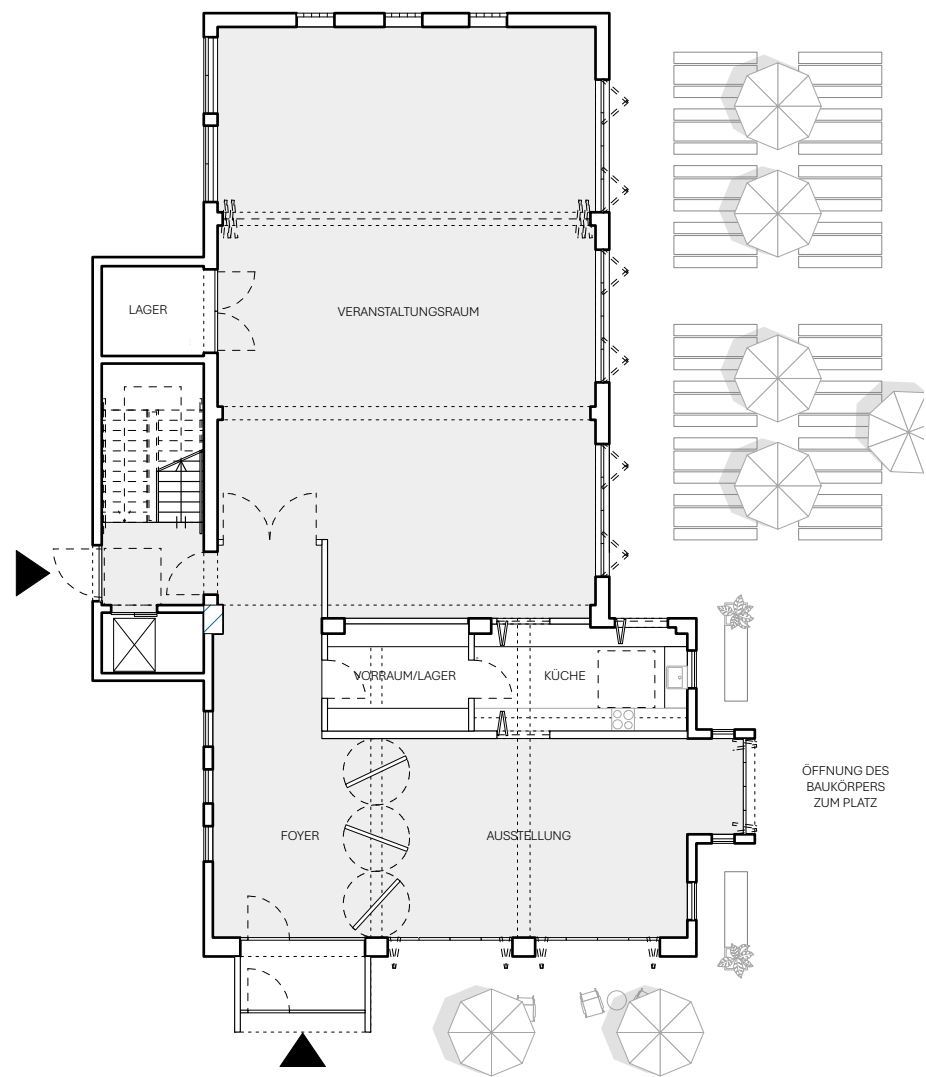
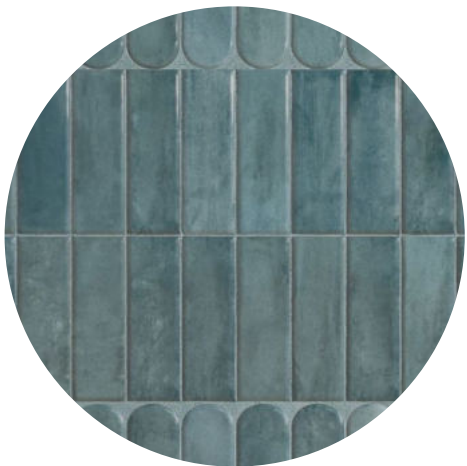


Abb.: Variante 1, Ansicht Süd M 1:100

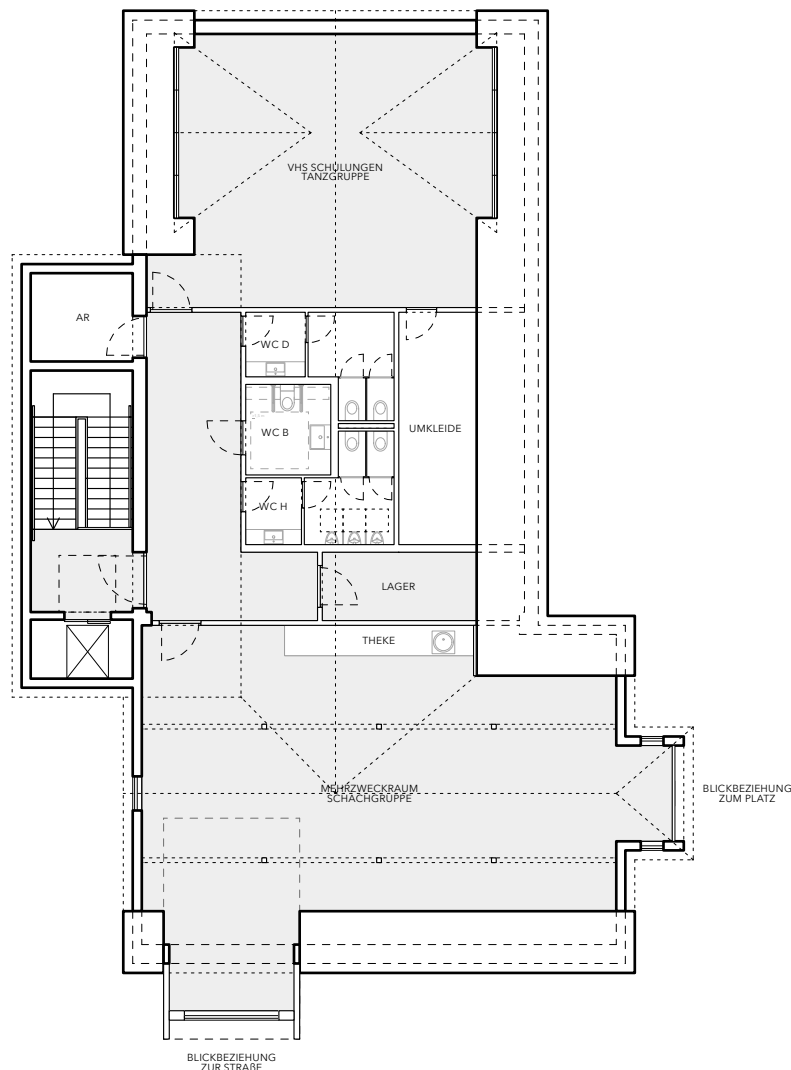
Innenraumgestaltung:

Materialien und Wirkung:

Die Innenräume des Gemeindehauses verbinden warme Materialität mit klarer, zeitgemäßer Gestaltung. Die Haupträume erhalten einen Fischgräten-Holzboden, der Struktur, Eleganz und eine wohnliche, einladende Atmosphäre für Besucher und Gemeindemitglieder schafft. Die Wände sind in ruhigem Putz gehalten, was die Räume hell, freundlich und offen wirken lässt und die natürliche Wirkung des Holzbodens unterstützt. In den WC-Bereichen sorgen Fliesen in grünen Farbtönen für eine frische, lebendige Note, die Orientierung und Funktionalität klar sichtbar macht. Insgesamt entsteht ein harmonisches Materialkonzept, das Beständigkeit, Komfort und zeitgemäße Gestaltung vereint und die Räume optimal für Gemeindeveranstaltungen, Treffen und öffentliche Nutzung ausstattet.



Grundriss EG M 1:200



Grundriss OG M 1:200



Nachhaltigkeit und Ökologie

Wassermanagement

Flächenversiegelung vs. Klimaveränderung

Wassermanagement im Kontext von Überhitzung, Retention und Wasserzurückhaltung.

Der Klimawandel führt in vielen Regionen zu längeren Hitzeperioden, unregelmäßigen Niederschlägen und extremen Wetterereignissen. Diese Entwicklungen stellen Städte, Landwirtschaft und Ökosysteme vor der Herausforderung, mit Wasser gezielter und nachhaltiger umzugehen. Ein zentrales Ziel des modernen Wassermanagements ist es, Wasser nicht nur effizient zu nutzen, sondern es auch gezielt zurückzuhalten und für kritische Zeiten verfügbar zu machen.

1. Überhitzung und die Rolle von Wasser

Hohe Temperaturen und Trockenphasen verstärken Verdunstungsverluste und belasten Vegetation, Böden und Infrastruktur. Wasser wirkt hier zweifach als Kühl- und Lebensressource: Zum einen tragen Gewässer, begrünte Flächen und Feuchtzonen zur Abkühlung der Umgebung bei (Verdunstungskühlung, lokale Mikrokimate), zum anderen sichern Wasserspeicher in Trockenzeiten die Versorgung für Menschen, Tiere und Pflanzen.

2. Retention - Wasser im System halten

Retention bedeutet, Niederschlagswasser so lange wie möglich im natürlichen oder technischen System zu halten, anstatt es schnell abzuleiten. Dies kann durch Rückhaltebecken, renaturierte Flussauen, Speicherteiche, begrünte Dächer oder versickerungsfähige Flächen erfolgen. Der Vorteil: Starkregen wird gebremst, Grundwasservorräte werden aufgeladen und die Wasserversorgung in Trockenzeiten wird stabilisiert.

3. Zurückhaltung - Regulierung von Abfluss und Speicher

Wasserzurückhaltung ist eng mit der Retention verwandt, legt aber stärker den Fokus auf die gezielte Steuerung und Regulierung. Hierzu zählen technische Bauwerke wie Staudämme, Schleusen und Hochwasserrückhaltebecken, aber auch dezentrale Lösungen wie Zisternen oder Mulden-Rigolen-Systeme. Durch kontrollierte Abgabe lässt sich das Wasserangebot dem Bedarf anpassen und gleichzeitig Hochwassergefahren reduzieren.

4. Verbindung zur Klimaanpassung

Eine kluge Kombination aus dezentralen und zentralen Maßnahmen kann Überhitzungseffekte in Städten mildern, die Widerstandskraft gegenüber Dürren erhöhen und den ökologischen Zustand von Gewässern verbessern. Besonders wichtig ist ein integrierter Ansatz: Wassermanagement muss Flächenplanung, Naturschutz, Landwirtschaft und Stadtentwicklung gemeinsam denken, um Synergien zu nutzen.

Wassermanagement

bestehend aus:

- Begrünung für Verdunstung und Schattenspende
- Regenwasser Zwischenspeicherung
- Retentionsflächen
- Reduzierung der Versiegelung bei reinen Parkflächen

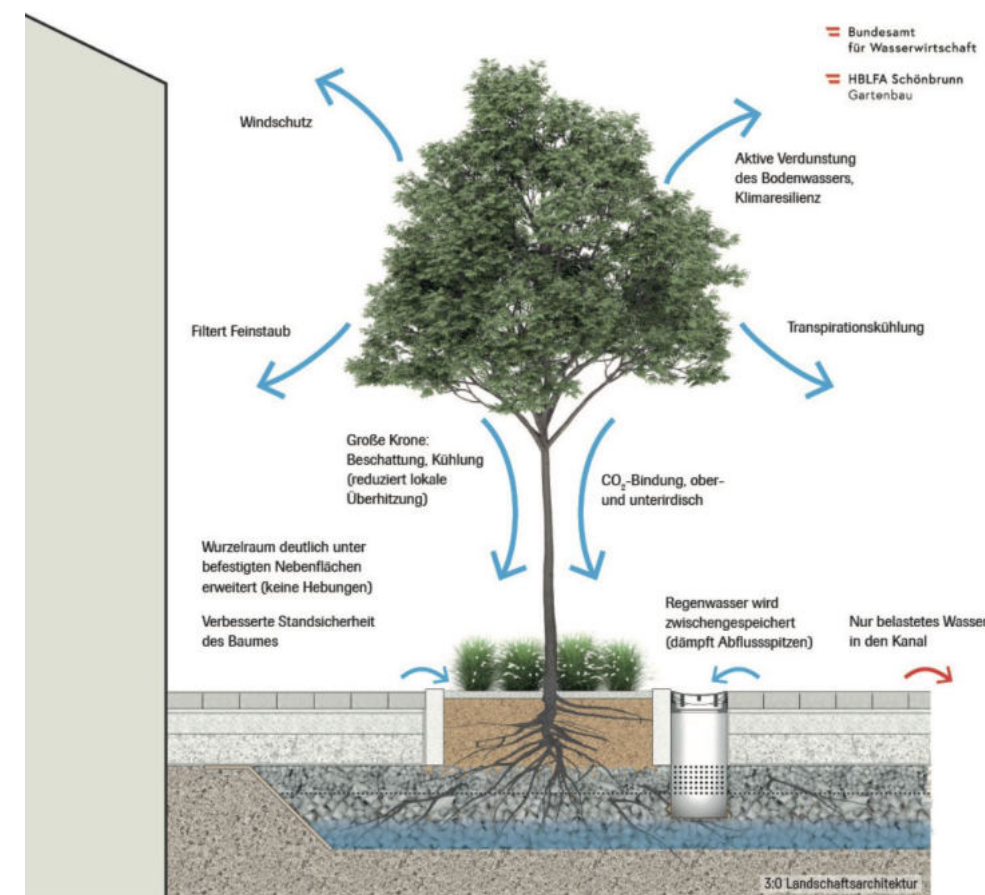


Abb. Funktions-/Wirkungsprinzip Retention

Quelle:

3:0 Landschaftsarchitektur: Aufbau nach dem Schwammstadt-Prinzip [Fotografie]. © 2025 Umweltbundesamt.

Verfügbar unter: <https://www.klimawandelanpassung.at/newsletter/kwa-nl42/kwa-schwammstadtprinzip>

[Zugriff am 11. September 2025]

Zusammenfassung der Rahmendaten
Auswertung der Vertiefungsvariante 1

Kostenermittlung

Kostenermittlung über BKI nach Quadratmeter BGF und BRI

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die zu erwarteten Kosten auf der Grundlage der ermittelten Brutto-Grundflächen BGF sowie des Bruttorauminhaltes BRI der bevorzugten Variante 1, entsprechend dem derzeitigen konzeptionellen Planungsstand.

Die eingesetzten Kosten je Quadratmeter Bruttogrundfläche bzw. Kubikmeter Bruttorauminhalt sind Kostenkennwerte aus dem BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Teil 1 Kostenkennwerte für Gebäude, die sich aus Erfahrungswerten bereits realisierter, vergleichbarer Bauvorhaben mit entsprechenden Anpassungen an regional bedingte Abweichungen ableiten.

Kostengruppe	Stichwort	Menge	Einh	EP	GP	Gesamt
200	Vorbereitende Maßnahmen					
210	Herrichten		psch			
220	Öffentliche Erschließung		psch			
200	Vorbereitende Maßnahmen		FBG	Nur Annahme		50.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					
310	Baugrube / Erdbau		m³			
320	Gründung, Unterbau		m²			
330	Außenwände / Vertikale		m²			
	Baukonstruktionen, außen					
340	Innenwände / Vertikale		m²			
	Baukonstruktionen, innen					
350	Decken / Horizontale		m²			
	Baukonstruktionen					
360	Dächer		m²			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion		m²			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		BGF			Siehe KGR 300+400
400	Bauwerk - Technische Anlagen					
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		psch			
420	Wärmeversorgungsanlagen		psch			
440	Elektrische Anlagen		psch			
460	Förderanlagen (1 Aufzugsanlage)		psch			
400	Bauwerk - Technische Anlagen		BRI 2.215,11 m³ BGF 666,27 m²			Kosten KGR 300+400
			= nach BGF			1.919.000
			= nach BRI			1.739.000
			= Interpolation			1.829.000
500	Außenanlagen und Freiflächen					
530	Oberbau, Deckschichten		psch			
540	Baukonstruktionen		psch			
550	Technische Anlagen		psch			
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen		psch			
570	Vegetationsflächen		psch			
580	Wasserflächen		psch			
500	Außenanlagen und Freiflächen		AUF	Nach Fläche		325.000,00
700	Baunebenkosten	Von 2.204.000,00 €				
730	Objektplanung		psch			
740	Fachplanung		psch			
790	Sonstige Baunebenkosten		psch			
700	Baunebenkosten		BGF 22,00%			484.880,00
	Netto					2.688.880,00
	MwSt					510.887,00
	Brutto					3.199.767,00

Anmerkungen zu den Kosten: Die von uns ermittelten Kosten dienen zur Festlegung des Kostenrahmens und zur Abschätzung des möglichen Investitionsvolumens. Sie sind ohne die Abstimmung mit Fachingenieuren, Behörden ermittelt worden und ersetzen keine Kostenschätzung/Kostenberechnung nach DIN 276.

Die Kosten sind auf einen Baubeginn Ende 2027 indiziert. Es wurden insgesamt 6% Teuerungsrate mit eingerechnet.

Auswertung

Das Alte Feuerwehrhaus ist ein wichtiger sozialer und städtebaulicher Baustein im Ortsbild der Gemeinde Bindlach. Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustands und zur Sicherung einer langfristigen Nutzung sind grundsätzlich zu befürworten.

Das vorliegende Konzept ermöglicht eine weitgehende Umsetzung der formulierten Ziele. Die Öffnung des Areals, die Aktivierung des Bestands sowie die multifunktionale Nutzung werden räumlich und funktional schlüssig dargestellt.

Wertung des Konzepts Verein- und Bürgerhaus

Kriterium Funktion

Das Konzept bietet eine klare, flexible und zukunftsfähige Nutzungsstruktur. Die charakteristischen Öffnungen des Feuerwehrhauses werden erhalten und stärken die Verbindung zwischen Innen und Außenraum.

Durch den Rückbau des Pavillons entsteht ein offener Hofbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. In Verbindung mit Bühne, Pavillon und weiteren Nutzungsangeboten entwickelt sich ein vielseitig nutzbarer Ort für die Gemeinde.

Die vollständige Barrierefreiheit des Hauses ermöglicht eine Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen.

Kriterium Umsetzbarkeit

Durch den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gebäudehülle und die gezielte Ergänzung durch die Holz-Cubes hält sich der bauliche Eingriff in einem überschaubaren Rahmen. Die Neuorganisation des Hofbereichs sowie der Rückbau des Pavillons sind verhältnismäßig unkomplizierte Maßnahmen, die den Planungs- und Genehmigungsprozess erleichtern. Die fließenden Übergänge zwischen Hof, Park und Landschaft lassen sich schrittweise und ohne aufwendige Eingriffe in die bestehende Struktur realisieren.

Kriterium Wirtschaftlichkeit

Das Konzept stellt eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung dar. Durch den Erhalt der Gebäudehülle und den Verzicht auf einen vollständigen Neubau werden die Investitionskosten auf das notwendige Maß begrenzt. Die energetische Sanierung der Gebäudehülle trägt langfristig zur Reduzierung der Betriebskosten bei. Die flexible Nutzbarkeit des Hofes – sowohl als Parkplatz im Alltag als auch als Veranstaltungsfläche – maximiert den Nutzen der vorhandenen Flächen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Kriterium Nachhaltigkeit

Das Konzept zeichnet sich durch einen besonders schonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz aus. Der Erhalt der Gebäudehülle schont graue Energie und vermeidet unnötigen Ressourcenverbrauch. Die Integration von Grünflächen, Wasserelementen und durchgrünten Aufenthaltszonen leistet einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität im Ortskern. Die Verwendung von Holz als Baustoff für die ergänzenden Cubes und den Pavillon unterstreicht den nachhaltigen Ansatz des Gesamtkonzepts.

Unter Abwägung der Kriterien Funktion, Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit stellt das Konzept der Variante 1 eine insgesamt passende Lösung dar. Es verbindet den Erhalt des Bestands mit einer tragfähigen Nutzungsperspektive.

Das Konzept wurde von den beteiligten Akteuren positiv aufgenommen und bildet damit eine Grundlage für die weiteren Planungsschritte.