

VORABZUG



**Bedarfsermittlung und Machbarkeitsstudie zum
Neubau eines Feuerhauses in der OG Waldsee
- Grundstück „Kreisel“**

Verbandsgemeinde Rheinauen

30.04.2025

INHALT

1. Aufgabe, Ziele, Ergebnisse	Seite 3
2. Raumprogramm	Seite 6
3. Konzept-Entwürfe Feuerwehrhaus Waldsee	
3.1 Variante 1	Seite 10
3.2 Variante 2 „Torfassade zur Straße“	Seite 13
4. Grobkostenrahmen	Seite 17

1. Aufgabe, Vorgehensweise, Ergebnisse

1.1 Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die Verbandsgemeinde Rheinauen besteht aus den Ortsgemeinden (OG) Altrip, Neuhofen, Otterstadt und Waldsee. Jede OG verfügt über eine eigene Wehreinheit der Freiwilligen Feuerwehr.

Gegenstand der Konzeptstudie ist der Standort der Wehreinheit Waldsee. Dieser befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Waldsee in der Ludwigstraße 21. Aufgrund der Lage und der räumlichen Gegebenheiten (Baujahr ca. 1987/ 88) bestehen bei der Nutzung des Feuerwehrhauses folgende Mängel:

- Stellplätze der Einsatzfahrzeuge entsprechen nicht der UVV-Feuerwehr
- zu wenige Lagerflächen
- Fehlende Parkplätze für Einsatzkräfte und Alarmparker.
- Zugang für Einsatzkräfte nur durch den Stellplatzbereich möglich
- Unfallgefahr durch Bushaltestelle gegenüber Alarmausfahrt

Daher sucht die OG Waldsee im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens einen alternativen Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses.

Funktionsbereiche

Folgende Funktionsbereiche sind im Feuerwehrhaus unterzubringen:

Bereich 1	EG: Freiwillige Feuerwehr mit der Feuerwehr-Einsatzzentrale, Umkleiden für Damen und Herren sowie Jugend
Bereich 2	OG: Unterrichts- und Verwaltungsräume Kfz-Halle für Einsatz-Fahrzeuge (teils als Durchfahrtshalle) mit Waschhalle, Kfz-Werkstatt und Großlager
Bereich 3	Technik und Werkstätten

1.2 Ziel der Studie

Als Ergebnis der Konzept-Studie sollen vorliegen:

- Prüfung der Eignung eines Grundstücks am Ortsrand von Rheinauen
- Untersuchung der geeigneten Positionierung des Feuerwehrgebäudes und aller Nebenflächen auf dem Gelände
- Feststellung des Flächenverbrauchs
- Untersuchung eines Alternativen Grundrisses mit der Kfz-Halle auf Straßenseite

1.3 Ergebnisse

Grundstücksbedarf

Für die dargestellte Anordnung der Funktionsbereiche wird ein Baugrundstück von ca. 7150m² benötigt.

Grobkosten

Auf Grundlage des Konzeptentwurfes (Planungsstand 30.04.2025) wurden die Grobkosten ermittelt. Diese belaufen sich auf ca. 12 Millionen Euro.

2. Raumprogramm

Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
1.0	Größe Stadt / Gemeinde		
	Einwohnerzahl heute	6.000	
	geschätzte Einwohnerzahl in den nächsten 10 Jahren	7.000	
1.0.1	Einsätze		
	Art der Einsätze	100	
	- aufgeschlüsselt nach Art und Zahl	30 Brand, 70 technische Hilfe	
	Einsatzhäufigkeit		
	Ist Polizeidienststelle / Polizeiinspektion vorhanden?		
1.1	Personalentwicklung	Stärke	
	Freiwillige Feuerwehr	männl. 36 34	weibl. 2 5
	zukünftige Personalentwicklung (geschätzt)	männl. 40 50	weibl. 40 15
	Jugendfeuerwehr	männl. 10	weibl. 10
	zukünftige Personalentwicklung (geschätzt)	männl. 15	weibl. 15
	Erforderliche Parkplätze	20 Stück, darüber hinaus müssen auch noch mindestens 5-10 15 weitere Parkplätze geschaffen werden	

Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
1.2	Aufgaben / Funktionen		
	Feuerwehrhaus / Stützpunktwehr für welchen Bereich	nein	
	Schlauchpflege überörtlich	ja	
	Atemschutzwerkstätte	vorgesehen	
	überörtlich	soll perspektivisch auch als Stützpunkt Atemschutzwerkstätte für die übrige Feuerwehrhäuser der Verbandsgemeinde eingesetzt werden. * die Gemeinde Waldsee verfügt über einen Hauptamtlichen Gerätewart.	
	weitere überörtliche Aufgaben		
	Sind hierfür zusätzliche Räume, Geräte, Fahrzeuge u. a. erforderlich?		

Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
2.1	Lage Grundstück	Das Baugrundstück ist noch nicht vorhanden, die Studie soll deswegen dazu dienen, dass auf der Basis der Flächenbedarfsermittlung dann ein Baugrundstück gesucht werden kann. Da die Gemeinde sehr eben ist und es auch keine Probleme mit Wasser gibt, kann durchaus bei der Planung auch ein Keller vorgesehen werden.	
	Industriegebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Mischgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Kerngebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
4.0	Raumprogramm		
4.1	Kfz.-Hallen		
4.1.1	Fahrzeuge	Anzahl	
		Bestand	Bedarf (zukunftsorientiert auf 10 Jahre)
Stpl. 1	HLF 10 (Hilfeleistungs-Löschgruppenfahrzeug)	.....	1
Stpl. 2	MZF 2 (Mehrzweckfahrzeug)	.....	1
Stpl. 3	LF 20 KATS (Löschgruppenfahrzeug)	.....	1
Stpl. 4	MTF (Mannschaftstransportfahrzeug)	.....	1
Stpl. 5	KDOW	.....	1
Stpl. 6	Anhänger HW (HW-Schutz/ Sandsackbefüllg.)	.....	1
	Anhänger Ölsperre	.....
Stpl. 7	MZB (Mehrzweckboot)	.....	1
	Anhänger Strom	.....
Stpl. 8	RTB 2 (Rettungsboot)	.....	1
	Anmerkung: Die Stellplätze 3 & 4 sowie 7 & 8 sollen als Durchfahrthallen organisiert werden.		

4.2.	Werkstätten		
4.2.1	Kfz.- Werkstatt / Kfz.-Pflegeplatz	Größe:	40 m²
		Anzahl:	
4.2.2	Kfz.-Waschhallen	Größe:	1 Waschhalle vorsehen
		Anzahl:	12,5 x 5,5 m
4.2.3	Kfz.-Werkstatt / Magazin	Größe:	30 m²
	Batterie-Laderaum	Größe:	entfällt

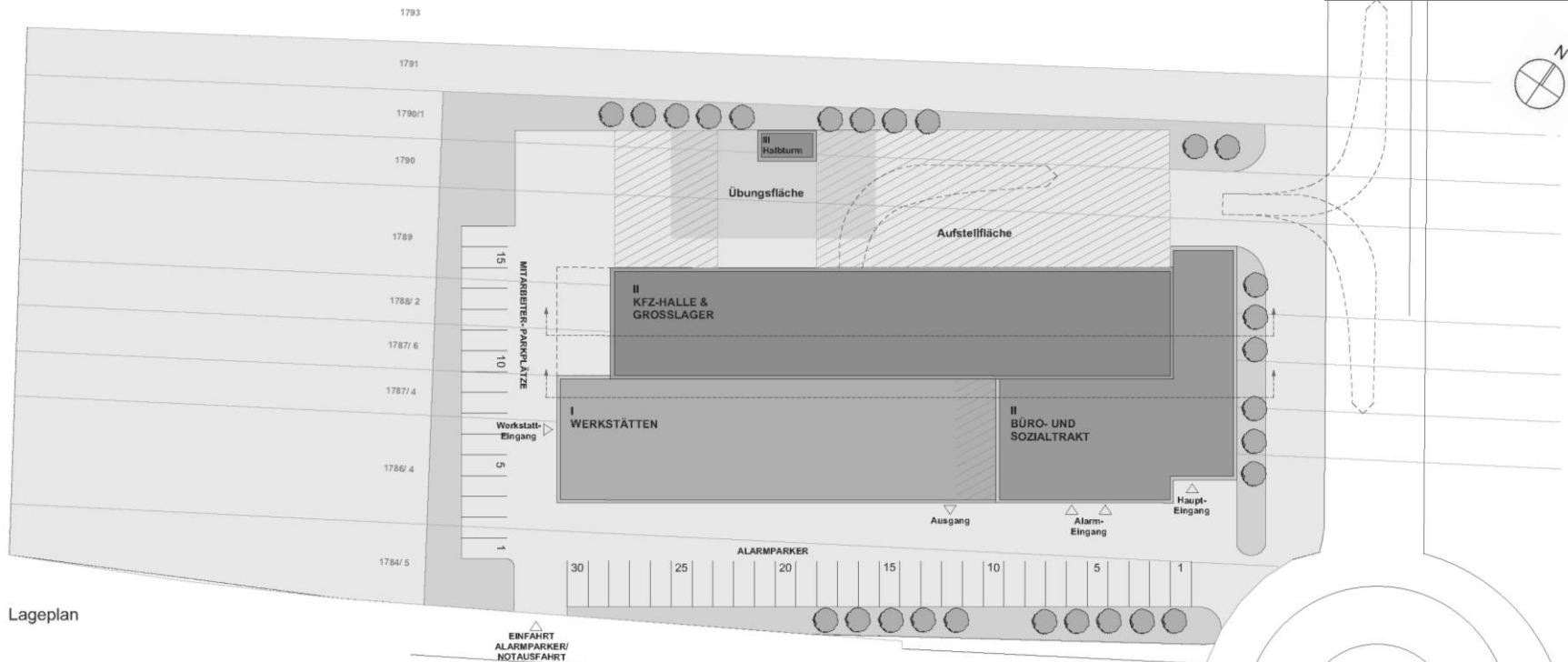
Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
4.2.4	Atemschutzwerkstatt (Umfüllstation)	Größe: 7- 8 m²	mit Kompressorraum nach DIN 14092 ff.
4.2.5	Kompressorraum	Größe:	
4.2.6	Atemschutz-Pflegeraum (-Werkstatt)	Größe:	55- 60 m²
4.2.7	Schlauchpflege	Größe:	60-70 m² (Schlauchwaschautomat)
	Atemschutzübungsstrecke nach DIN	Größe:	entfällt
4.2.8	Schutzanzugpflege	Größe:	30- 35 m²
4.2.9	Werkstatt allgemein/ Geräteprüfung	Größe:	30 m², am besten hinter-Stellplatz, EG in der Nähe der übrigen Werkstätten
4.2.10	Werkstatt Elektro	Größe:	25-30 m²
4.2.11	Werkstatt Messtechnik	Größe:	25-30 m²
4.2.12	Werkstatt Funk	Größe:	25-30 m²
4.2.13	CSA - (Chemikalienschutzanzug) Reinigung	Größe:	7-8m²
4.2.14	1x DU/ WC (unisex)	Größe:	im Werkstattbereich unterbringen (EG)
4.3	Lager		
4.3.1	Lager & Akkuraum	Größe:	25-30 m²
4.3.2	Atemschutzlager CSA	Größe:	25-30 m²
4.3.3	Schlauchlager (zu Schlauchpflege)	Größe:	25-30 m²
4.3.4	Öl- und Schmiermittellager	Größe:	200 m², je nach Bedarf aufgeteilt mit Weitspannregalen und Großregalen; das Hauptlager soll in Abmessung und Format von 2 Stellplätzen an die bestehenden Stellplätze angegliedert werden; es ist zunächst Lager, kann aber bei Erweiterung der FW als Reservestellplatz genutzt werden, das Lager wird dann an einer anderen Stelle untergebracht; im Übrigen eine Regaleinrichtung kalkulieren
4.3.5	Atemschutz- Zwischenlager	Größe:	
	Reifenlager	Größe:	
	Lager f. Ölbinde	Größe:	
	Großgerätelager	Größe:	
	Schadstofflager	Größe:	

Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
4.4	Sozialbereich		
	Umkleidebereich		
4.4.1	Aktive Männl. derzeit: 34 zukünftig: 50	Größe:	60-m² 75 m² + 22,5 m²
4.4.2	Weibl. derzeit 5 zukünftig: 15	Größe:	45-m² 22,5 m² + 22,5 m²
	Jugendfeuerwehr männl. 15	Größe:	eigene Umkleide, 1,5 m² pro Person, zusammen mit Umkleide Herren
	weibl. 15	Größe:	die weibliche Jugendfeuerwehr mit angenommen 15 Mitgliedern wird zusammen mit der Umkleide der Frauen geplant
4.4.3	Sanitärbereich Herren Wasch / Dusch / WC	nach Arbeitsstättenrichtlinien	
4.4.4	Sanitärbereich Damen Wasch / Dusch / WC	nach Arbeitsstättenrichtlinien	
	Büro, Sozial- und Nebenräume		
4.4.5	Funkzentrale	Größe:	10 m² (EG)
4.4.6	Getränkeraum	Größe:	20 m² (EG)
	Büro-BF – WAF (2-AP)	Größe:	24m² (EG)
	Büro-BF – B-Dienst (2-AP)	Größe:	24m² (EG)
	Büro-BF – BVD Post (2-AP)	Größe:	24m² (EG)
	Büro-Leitung-FFW + Besprechung	Größe:	20-25m² (EG)
	Büro-Einheitsführer-Stadtmitte	Größe:	20-25-m² (EG)
4.4.7	Bereitschaftsraum		20m2 (EG)
4.4.8	Büro KatS	Größe:	20m² (OG)
4.4.9	Bereitschaftsraum Florianstube	Größe:	30 m² (OG)
4.4.10	Büro WL (Wehrleiter)	Größe:	12-14 m² (EG)
4.4.11	Büro WF (Wehrführung)	Größe:	20-25 m² (EG)
4.4.12	Büro Jugendwart	Größe:	12-14 m² (OG)
4.4.13	Serverraum (hochwassergeschützt)	Größe:	(OG)
	Archiv	Größe:	entfällt
4.4.14	Kleiderkammer & Wäschelager BFW/ FFW	Größe:	kommt neben die Kleiderpflege mit 20 m² als Lagerfläche; beide Einrichtungen kommen in den Bereich der allg. Werkstätten
4.4.15	Kleiderpflege (in 4.4.16 enthalten)	Größe:	
		Größe:	12-15 m² (EG)

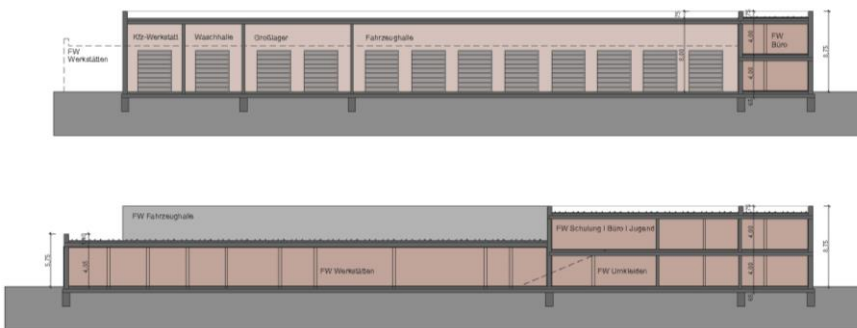
Daten / Kriterien / Fragen		Bemerkungen	
4.4.16	Trockenraum & Waschen Kleiderpflege BFW/ FFW (mit Schleuse?)	Größe:	40 - 45 m²
4.4.17	Putzmittelraum	Größe:	4 m² (OG)
4.4.18	Jugendfeuerwehr	Größe:	50 m² (OG)
4.4.19	Schulungsbereich	Größe:	90 m² (OG)
	Schulungsbereich teilbar in 60/ 30 m2, (mit Terrasse ca. 40-50 m²)		ja
4.4.20	Aufwärmküche Kochküche für 50 Personen	Größe:	20-25 m² (OG)
4.4.21	Abstellraum/ Lager	Größe:	6-8 m² (OG)
4.4.22	Lehrmittelraum	Größe:	8 m² (OG)
4.4.23	Stuhllager	Größe:	
4.4.24	Büro Gerätewarte	Größe:	16 m², 2 AP, neben den Werkstätten unterbringen (EG)
4.5	Technikräume		
4.5.1	Hausanschlussraum	Größe:	nach Bedarf
4.5.2	Heizungsraum	Größe:	nach Bedarf
4.5.3	Trafoaum		ja
	Heizungsart	Größe:	wenn möglich, Wärmepumpe einsetzen
4.5.4	NEA (Notstrom)	Größe:	60-80 100 KW, muss extern im Container zusammen mit dem Bereich Öle/Lacke/Fette untergebracht werden
4.6	Außenanlagen		
	Tankstelle	Größe:	nein
	Wohnung	Größe:	entfällt
4.6.1	Regenwasserspeicher: Teich oder Zisterne	Größe:	
4.6.2	Zweirad-Stellplätze	Anzahl:	
	Pkw-Stellplätze Alarmparker	Anzahl:	30
4.6.3	Besucher	Anzahl:	5
	Mitarbeiter	Anzahl:	

3. Konzeptentwürfe

3.1 Variante 1



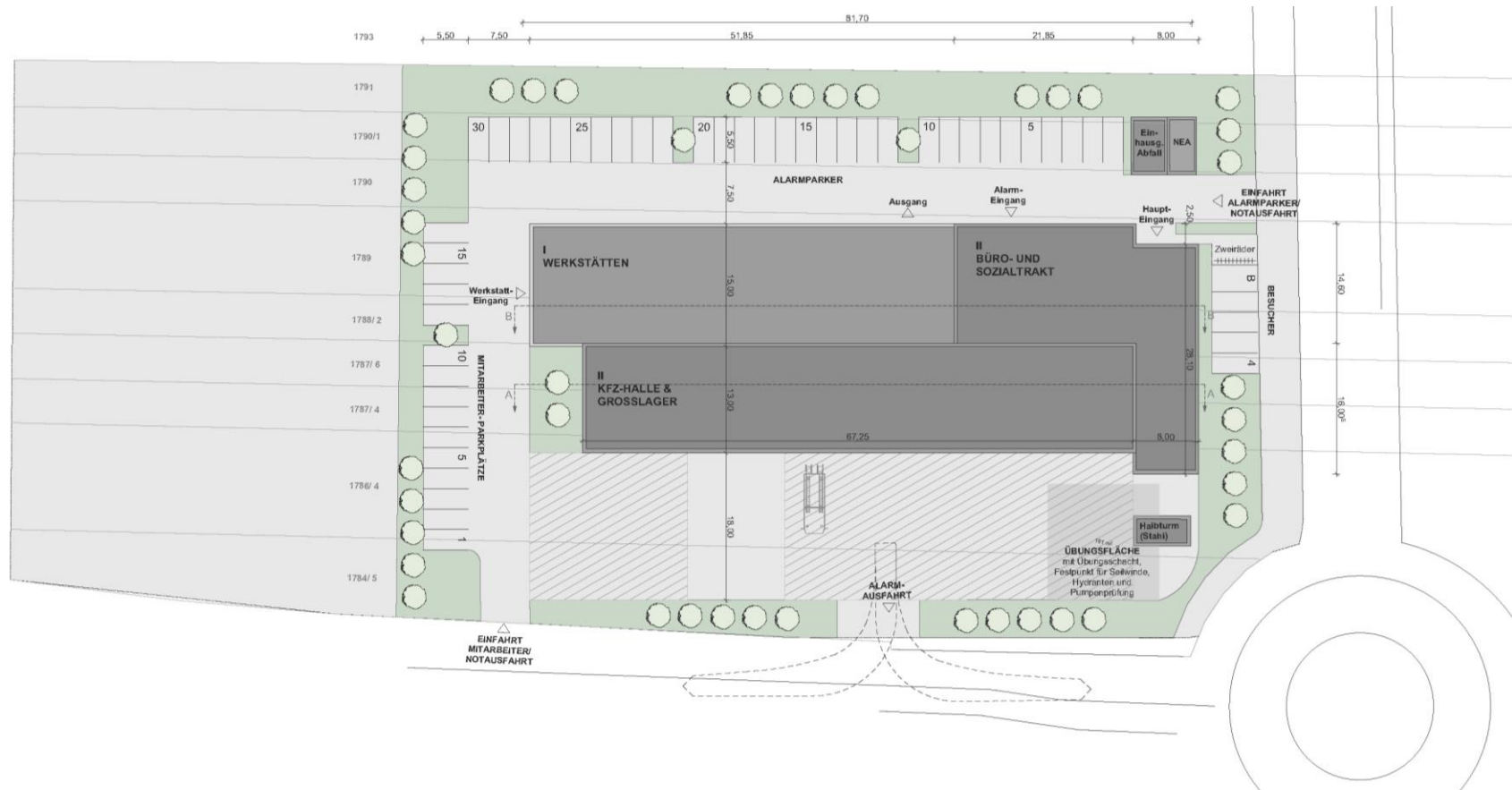
Lageplan

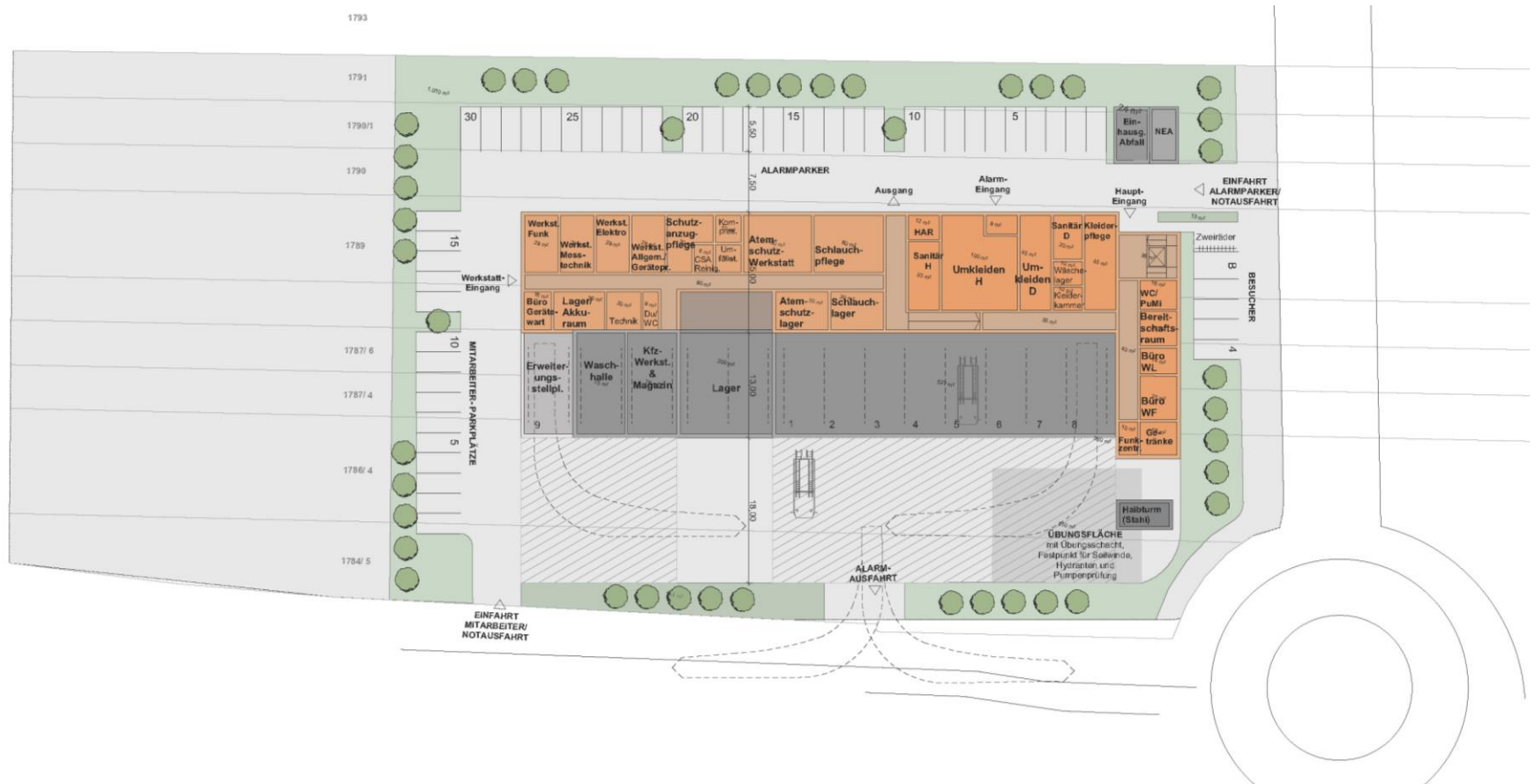


V1 - LAGEPLAN UND SCHNITTE

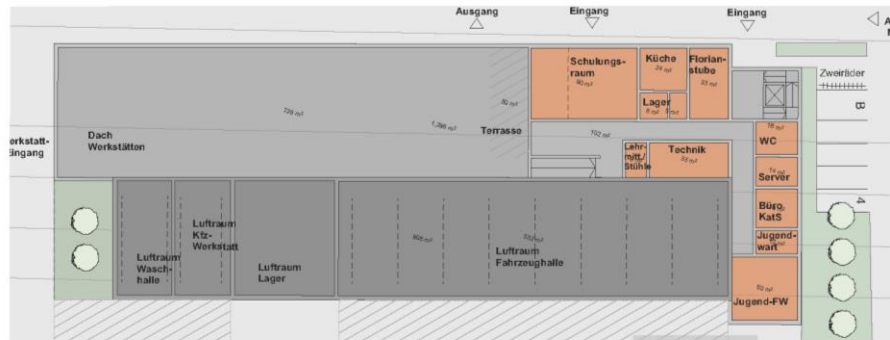


3.2 Variante 2 „Torfassade zur Straße“





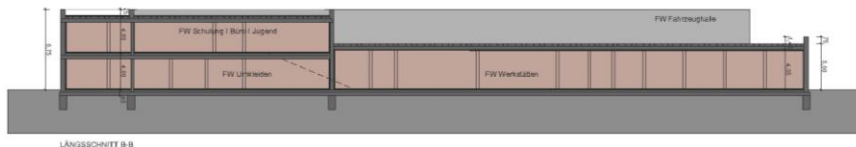
V2 - ERDGESCHOSS



Erläuterung:

Aufgrund der Spiegelung des ursprünglichen Gebäudes (V1) auf dem Grundstück präsentiert sich das Feuerwehrgebäude in der Variante 2 (V2) mit den Toransichten zur südlich gelegenen Straße.

Da eine Ausfahrt der FW-Fahrzeuge über die gesamte Grundstücksbreite aufgrund der Nähe zum Kreisel schwierig bis nicht möglich erscheint, wurde der Alarmhof mit einer Tiefe für nicht geradlinige Ausfahrt bemessen. Dadurch erweitert sich das benötigte Baufeld nach Norden. Der nicht versiegelte Grünflächenanteil auf dem Gelände wird verbessert.



V2 - 1.OG UND SYSTEMSCHNITT

4. Grobkostenrahmen

Grobkostenrahmen
Planungsstand: 30.04.2025

	Baukörper / Bauteil				Summe €
KG 100	Grundstück KG 100				
	Baugrundstück (ca. 7130m ²)				ohne Ansatz
KG 200	öffentl. Erschließung				
	öffentl. Erschließung				ohne Ansatz
KG 300/400	Baukonstruktion / Technik				6.540.000
EG	Fahrzeughalle / Großlager				1.396.500
	Fahrzeughalle Werkstatt/ Waschhalle				455.000
	Werkstattbereich				1.339.000
	Alarmumkleiden / Sanitär				666.000
	Lager / Technik / NEA				480.500
	Büros / Funkzentrale (inkl. TH, Flure)				1.014.000
	Schulung / Küche / Aufenthalt				689.000
	Übungsturm h=12,5m				150.000
KG 470	Feuerwehrtechnik				350.000
KG 500	Aussenanlagen (incl. Entwässerung)				1.310.000
	Befestigte Flächen (Schwerlast)				747.500
	Befestigte Flächen (Pkw)				183.750
	Grünflächen (ohne Lärmschutzmaßnahmen)				240.000
	Übungshof				48.750
	Einfriedung (340m)				ohne Ansatz
	sonstige Einbauten (Schilder, Müllhäuschen)				90.000
KG 600	Einrichtung				144.000
	Summe Baukosten netto (KG 200-600)				7.994.000
KG 700	Baunebenkosten	26%			2.078.440
	Gesamt netto (ohne MwSt.)				10.072.440
	zuzüglich 19% MwSt.				1.913.764
Gesamtkosten	brutto incl. 19 % MwSt.				11.986.204

kplanAG

IHR PLANUNGSPARTNER IM BEREICH
FEUERWACHEN SOWIE BETRIEBS- UND BAUHÖFE

