



# Bericht Architektenleistung #LPH 2

13.10.2025

---

24-1119 / FEUERWEHR\_VG VALLENDAR\_WEITERSBURG

---

UMNUTZUNG GEWERBEHALLE

---

Revision	Kürzel	Datum	Beschreibung/Änderungen
1	JB	14.11.2025	Leistungsphase 1&2

## Inhalt

1.	Projektbeteiligte	3
2.	Vorbemerkung	4
3.	Beschreibung	4
4.	Grundlagen	4
5.	Leistungsphase 1	4
a)	Bedarfsplanung des Auftraggebers und Aufgabenstellung	4
b)	Ortsbesichtigung	4
c)	Leistungs- und Untersuchungsbedarf	5
d)	Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	5
e)	Ergebnisse	5
6.	Leistungsphase 2	5
a)	Analysieren der Grundlagen in Abstimmung mit an der Planung fachlich Beteiligten	5
b)	Zielvorstellungen und Zielkonflikte	5
c)	Vorplanung	5
d)	Wesentliche Zusammenhänge, Vorgaben und Erläuterungen	6

Seite 1 von 7



e)	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse	6
f)	Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	6
g)	Kostenschätzung nach DIN 267, Vergleich mit finanziellen Rahmenbedingungen	7
h)	Terminplan zum Planungs- und Bauablauf	7
i)	Ergebnisse	7



# 1. Projektbeteiligte

Beteiligter	Name/Firma
Bauherr	Verbandsgemeinde Vallendar Rathausplatz 13 56179 Vallendar; Ansprechpartner: Till Müller <a href="mailto:till.mueller@vg-vallendar.de">till.mueller@vg-vallendar.de</a> Tel. 0261 6503-143
Architektur	von Canal Architektur + Generalplanung GmbH Esther-Bejarno Straße 5 56068 Koblenz Ansprechpartner: Tim Lemmler, <a href="mailto:Tim.Lemmler@voncanal.de">Tim.Lemmler@voncanal.de</a> Tel. 0261 97446 12   0171 7532 205
Tragwerksplanung	MSW Ingenieurgesellschaft Moselring 11 56073 Koblenz Ansprechpartner: Christian Engels <a href="mailto:christian.engels@m-s-w-gmbh.de">christian.engels@m-s-w-gmbh.de</a> Tel. 0261 1337389-0
Haustechnik	Alhäuser + König Ingenieurbüro GmbH Leipziger Straße 24 57627 Hachenburg Ansprechpartner: Klaus Schlag <a href="mailto:schlag.klaus@auk-ing.de">schlag.klaus@auk-ing.de</a> Tel. 02662 9544-0
Freianlagenplanung	Nicht benannt
Bodengutachter	Nicht benannt
Bauphysik	GRÜNwerk GmbH Bingener Straße 60 55469 Simmern Ansprechpartner: Jakob Schaubruch <a href="mailto:schaubruch@gruenwerk-ing.de">schaubruch@gruenwerk-ing.de</a>



## 2. Vorbemerkung

Das vorliegende Dokument gibt Informationen zu dem derzeitigen Stand der ausgeführten Architektenleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

## 3. Beschreibung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Umbau einer Halle Auf den Schlafmorgen 2 in Weitersburg nahe der A 48 an der Kreisstraße Grenzhausener Straße.

Das Gebäude wurde als Gewerbehalle der Lackiererei Fa. Sheram Oberflächentechnik genutzt und soll zukünftig den Standort der Feuerwehr Weitersburg abbilden. Neben der Fahrzeughalle sollen außerdem Werkstätten, Lagerräume, ein Schulungsraum und Umkleiden mit Sanitärräumen vorgesehen werden. Eine Feuerwehrumfahrt wird ebenfalls angeordnet.

## 4. Grundlagen

Die VG Vallendar hat als Plangrundlage alle Bestandspläne der Fa. Sheram inkl. der bestehenden Statik zu Verfügung gestellt. Des Weiteren gibt es ein Raumbuch des Vorentwurfes zur Feuerwehr Weitersburg und die Planungs- und Förderrichtlinie für Feuerwehrhäuser. Im Voraus wurde eine Machbarkeitsstudie durch von Canal Architektur + Generalplanung erstellt.

## 5. Leistungsphase 1

### a) Bedarfsplanung des Auftraggebers und Aufgabenstellung

Umbau zu einem Feuerwehrgebäude mit entsprechenden Räumlichkeiten des übergebenen Raumbuches. In weiteren Abstimmungen wurden die Wünsche der Feuerwehr in Abgleich der förderfähigen Flächen überprüft und entsprechend feinjustiert. Für die PSA-Ablage wird von einer Personenzahl von fünf weiblichen und 30 männlichen Einsatzkräften ausgegangen. Der Schulungsraum wird für 35 Personen ausgelegt.

### b) Ortsbesichtigung

Zum Projektstart fand am 17.04.2024 ein Ortstermin statt. Die Örtlichkeiten sind bekannt.



c) **Leistungs- und Untersuchungsbedarf**

Analyse des Bestandsgebäudes und Umfang der notwendigen Ertüchtigungen. Prüfung der Umsetzbarkeit des Raumprogrammes. In Abstimmung mit dem AG wurde abgestimmt, dass aufgrund der Bestandssituation es vorkommen kann, dass Räume größer als die förderfähigen Größen werden, da die bauliche Anpassung aufwendig ist. Der Grundriss ist dahingehend optimiert worden.

d) **Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter**  
Um eine belastbare Grundlage für die weitere Bearbeitung zu ermöglichen, wurde empfohlen ebenfalls die Tragwerksplanung und TGA-Planung miteinzubeziehen.

e) **Ergebnisse**

Das Raumprogramm kann umgesetzt werden. Weitere räumliche Zusammenhänge werden in LPH 2 betrachtet. Statische Gegebenheiten werden analysiert und ausgewertet.

## 6. Leistungsphase 2

a) **Analysieren der Grundlagen in Abstimmung mit an der Planung fachlich Beteiligten**

Das Traggerüst des Bestandsbaus ist eine zweigeschossige Stahlkonstruktion mit einem Porenbetonbau mit Zwischendecke im südlichen Bereich. Es gibt zwei vorhandene Kranbahnen in den beiden Hallenbereichen. Der restliche Gebäudeteil erstreckt sich über zwei Geschosse mit insgesamt drei Toren.

b) **Zielvorstellungen und Zielkonflikte**

Das Raumprogramm soll gemäß der Förderrichtlinien der Feuerwehr abgebildet werden. Möglichst viel der vorhandenen Struktur soll erhalten bleiben. Eine Umfahrung des Gebäudes soll ermöglicht werden. Der Bereich der Sozialräume soll erweitert werden, um alle Nebenräume abzubilden. Im ursprünglichen Hallenbereich sollen zukünftig Werkstätten, Lagerräume, eine Waschhalle und die Fahrzeughalle untergebracht werden. Ebenfalls werden Parkplätze im Außenbereich angeordnet. Möglicherweise kann die Kranbahn nicht weiterverwendet werden.

c) **Vorplanung**

Das Feuerwehrgebäude wird so angeordnet, dass keine Gründungsarbeiten anfallen und daher auf der bestehenden Bodenplatte aufgebaut. Diese und auch die Fahrzeughalle werden aus Nord-West-Richtung angefahren, sodass kommende und abfahrende Fahrzeuge sich nicht kreuzen. Es wird eine Umfahrt hergestellt, wobei möglichst auf eine Stützmauer verzichtet wird und das Gelände steiler geböscht werden soll.



Entlang der östlichen Fassade wird die Zwischendecke erweitert, um zusätzliche Lagerfläche und einen Schulungsraum in dem zweigeschossigen Hallenteil zu generieren.

Für die Entwässerung in der Fahrzeug- und Waschhalle werden linienförmige Rinnen vorgesehen, welche in die vorhandene Bodenplatte geschlitzt werden soll. Die Aufwendungen für Leitungsführungen in der Bodenplatte wurden auf das Minimum reduziert. Eine Überarbeitete Ausstattungsplanung seitens der VG wurde eingearbeitet. Bei einem Zwischentermin wurde verschiedene Überlegungen diskutiert und auch Zwischenstände der Grundrisse besprochen. In gemeinschaftlicher Überlegung wurden die Grundrisse vor allem im Bereich der Werkstätten neu organisiert.

Für die Nutzung des Daches mit PV ist die Bestandsstruktur leider nicht ausgelegt. Auf der Südostseite wurden daher zusätzliche Verstärkungen vorgesehen um die PV Nutzung zu ermöglichen.

Die Gesamte Fassade wird mit Sandwichpanelen neu eingekleidet. Damit erhält das Gebäude einen Gesamtheitlichen Charakter und steht Prägnant im Sichtfeld der Autobahn.

Mögliche Einsparungen die im weiteren Verlauf überlegt werden können:

- Wegfall Aufzug und ggfs. Nutzung Hubplattform oder Stapler
- Verzicht auf PV und damit Reduzierung in der statischen Ertüchtigung.

**d) Wesentliche Zusammenhänge, Vorgaben und Erläuterungen**

Im Planungsverlauf gab es einige Überlegungen:

- Zufahrt der Fahrzeuge von der Ostseite und Erhalt der bestehenden Tore. Wurde nicht weiterverfolgt, da hierdurch im Alarmfall Kreuzungspunkte der ankommenden und wegfarenden Fahrzeuge entstehen. An den Stelle der ursprünglichen Tore sind aufgrund der Windlasten statische Ertüchtigungen (Auskreuzungen) notwendig.
- Die zukünftige Nutzung der Kranbahn zur Andienung der Empore wurde analysiert und hat sich als nicht sinnvoll umzusetzen herausgestellt, weswegen diese zurückgebaut werden soll. Es wird eine Andienung mittels Stapler über eine Außentür im OG geplant.

**e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse**

Die Planunterlagen wurden an die Fachplanung Tragwerk und TGA verteilt. Hierdurch gibt es eine abgestimmte Planung aller Fachplaner der LPH 2, welche im aktuellen Planstand Architektur berücksichtigt ist.

**f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit**

Es gab im Vorfeld eine Abstimmung mit der VG Vallendar hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und etwaigen erforderlichen Abweichungen. Das Projekt ist grundsätzlich Genehmigungsfähig.



**g) Kostenschätzung nach DIN 267, Vergleich mit finanziellen Rahmenbedingungen**

Es wurde eine Kostenberechnung der 3. Ebene seitens Architektur und technische Gebäudeausstattung erarbeitet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 3,3 Mio. Euro brutto. Dabei enthalten sind auf Wunsch des Bauherrn in der KG 473 außerdem Einrichtungsgegenstände im Wert von insgesamt 46.612,30 Euro brutto.

Es wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- neue Fassade als Sandwichelemente inkl. Fenster und Türen
- neue Innenwände
- neue Türen
- statische Ertüchtigungen des Daches
- Erweiterung der Zwischendecke, in Teilen als Brandschutzdecke
- Erweiterung des Gebäudes zwecks Waschhalle
- Notwendige Ausbauten
- Drei Tore als Zufahrt der Fahrzeughalle, sowie ein Tor zur Waschhalle

Bisher unberücksichtigt ist der Aspekt einer Schadstoffbelastung in dem Gebäude.

**h) Terminplan zum Planungs- und Bauablauf**  
Muss in der weiteren Betrachtung erfolgen

**i) Ergebnisse**

Der bestehende Massive Kern, der die Sozialräume beinhaltet, soll intern erweitert und auch weiterhin für die Sanitär- und Umkleideräume genutzt werden. Die Kranbahnen hat sich als nicht rentabel herausgestellt und werden zurückgebaut. Die Andienung der Empore wird mittels Stapler über eine Außentür geplant.

Das Tragwerk des Daches ist bereits ausgereizt und muss ertüchtigt werden. Für eine mögliche PV-Anlage müssen außerdem weitere Stützen inkl. Fundamente in der Halle angeordnet werden. Sollte keine PV-Anlage gewünscht sein, bietet dies ein Einsparpotential.

Die Unterkonstruktion der Außenwände kann für die neue Fassade aus Sandwichelementen genutzt werden, sodass der Wärmeschutz eingehalten wird und das Gebäude ein neues Design erhält.

Es wird eine Fahrzeugumfahrt hergestellt. Die Schleppkurven sind hierbei durch die bestehende Bodenplatte und die Grenzen limitiert und aus diesem Grund bereits maximal ausgereizt. Gerade hinsichtlich der Ausfahrt im Bereich der Waschhalle ist es sehr eng.

Aufgestellt, Koblenz JB / TDL