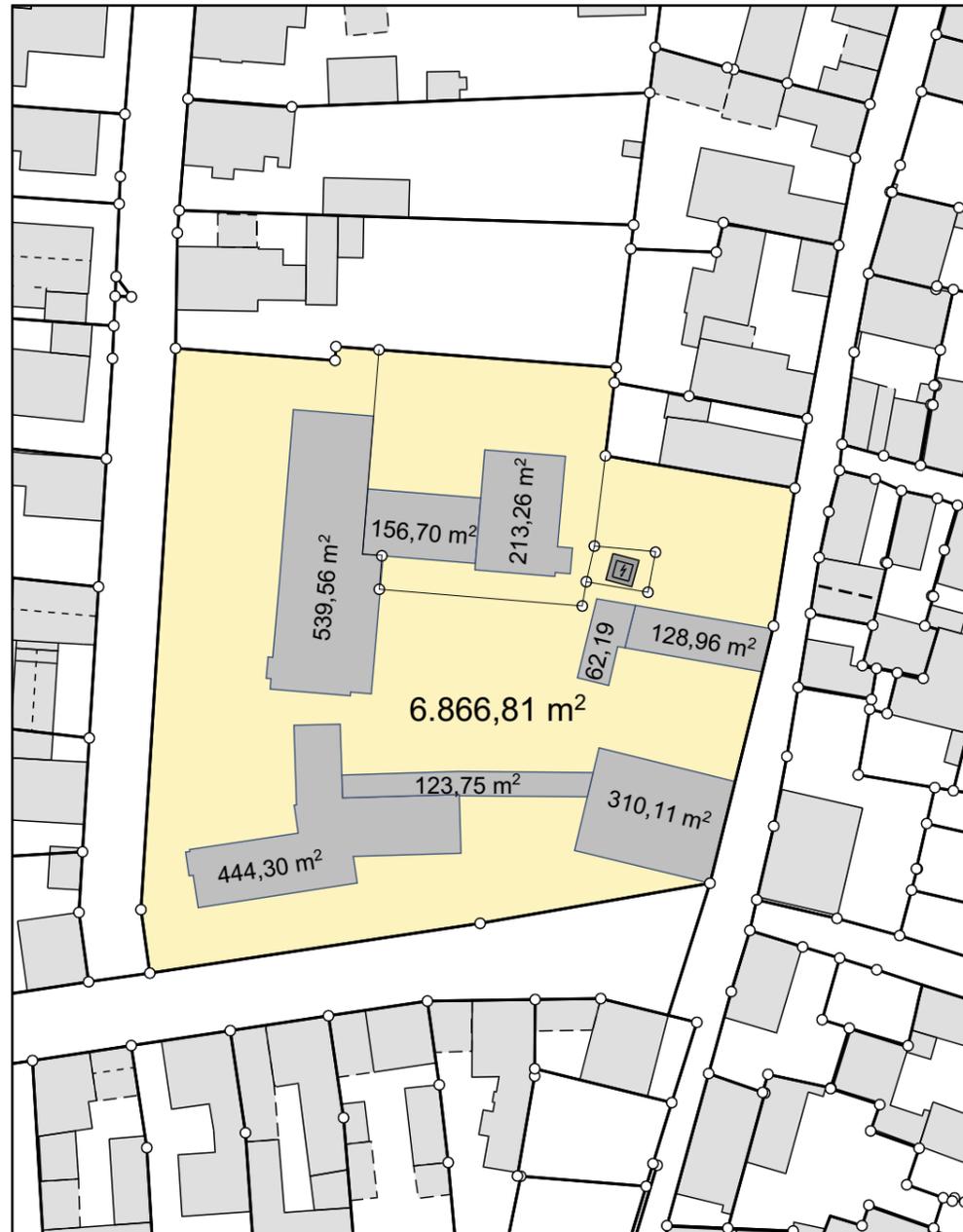


MACHBARKEITSSTUDIE FFW NIEDERNBERG - Stufe 1

Vorstellung am 17.11.2021



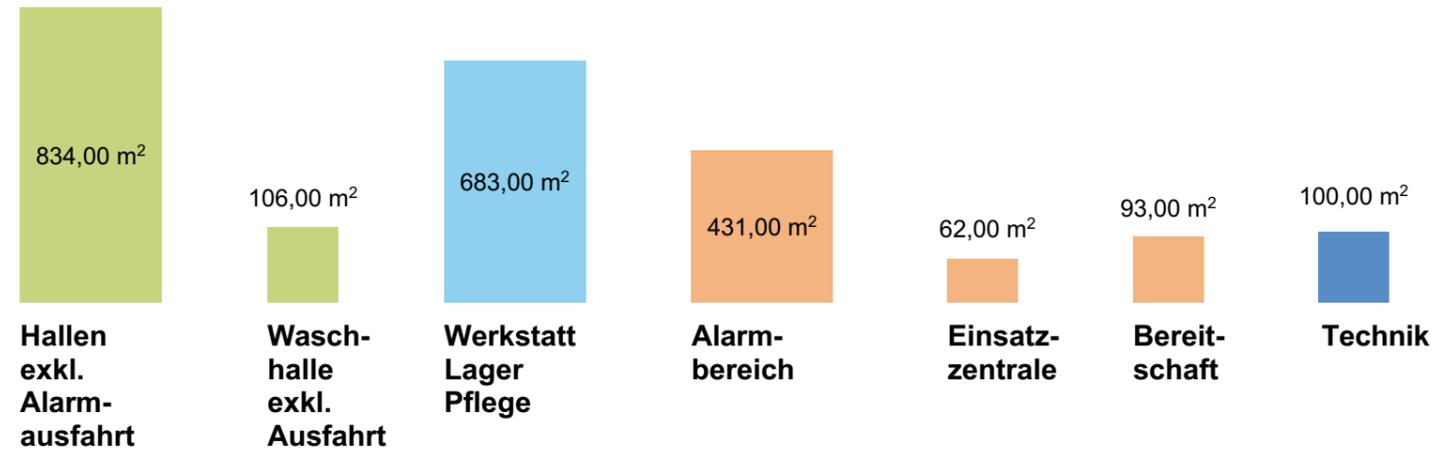
Bestand



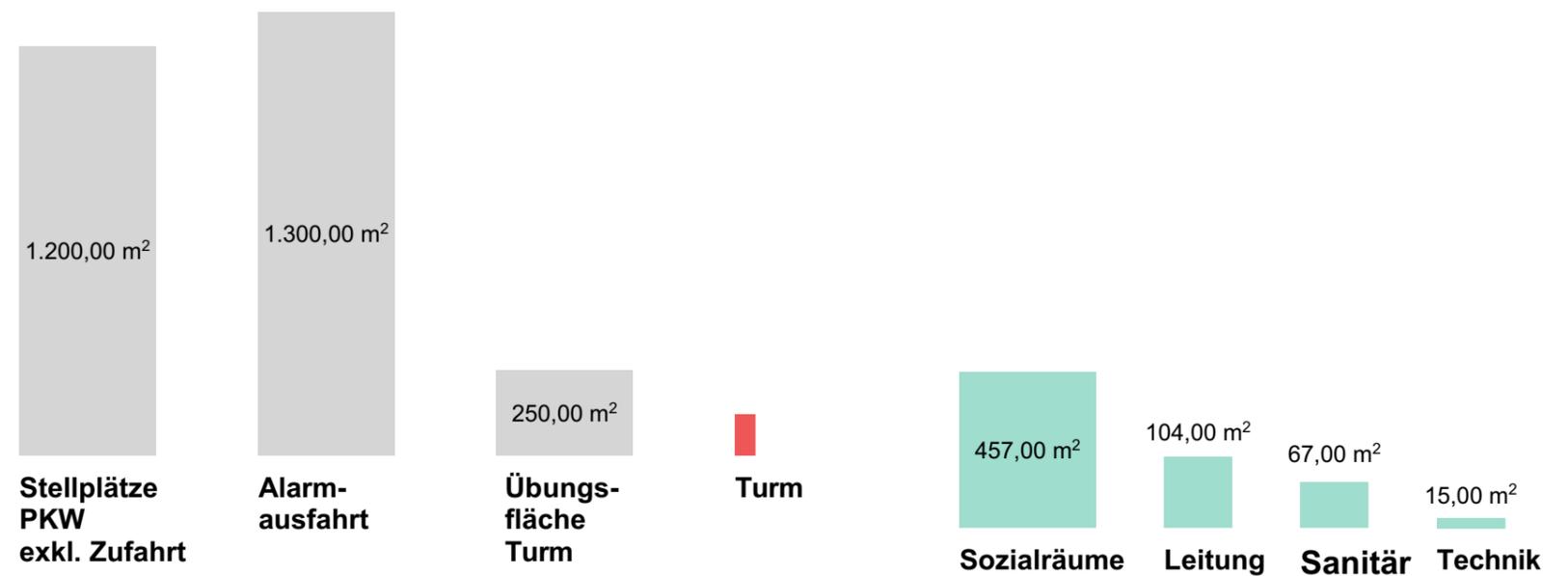
Grundstücksfläche: ca. 6867 m²

Grundfläche Bestand: ca. 1979 m²

Notwendige Mindestflächen für Feuerwehr Niedernberg - 11 Stellplätze + Waschhalle



Nutzungen Erdgeschoss



Nutzungen Freiflächen

Nutzungen Obergeschoss

Nutzungen Erdgeschoss: ca. 2309 m²

Nutzungen Freiflächen (zzgl. Erschließungsflächen): ca. 2775 m²

Nutzungen Obergeschoss: ca. 643 m²

MAßSTAB 1:1000
FORMAT A3 420x297
DATUM 30.09.2021

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Flächenaufstellung

FWN- -01-



Varianten "minimaler Eingriff in den Bestand"

Variante 3
Variante 4

MAßSTAB
FORMAT **A3 420x297**
DATUM

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Variante 3-4

FWN- -MIN-



Feuerwehr Niedernberg - Machbarkeitsstudie Raumprogramm
 Flächenaufstellung - Vergleich mit DIN 14092

INDEX 00 Erweiterung Minimaleste Variante

Stand 25.10.2021

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151-81440, Fax: 06151-8144-29/30
 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com



| Raumprogramm FFW Niedernberg | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage | Bereich | Raumname | DIN | Raumgröße | Vorschlag LW | Anmerkungen |
| | | | | 06.09.2021 | | |
| Hallen | | | | | | |
| EG | | Fahrzeughalle 4 Stellplätze (Größe 2, L=12,5m, bis Fahrzeuge 10m) | 2012 | 225,00 | 225,00 | 12,5mx4,5mx4,5m x 4 Stellplätze (1x Stellplatz mit FzgGrube) |
| EG | | Notwendige Abstandsflächen äußere Stellplätze | 2012 | 25,00 | 25,00 | TLF, VLA, MZF, GWN, Boot, HLF, DLK, KdoW,(Bedarfsplan) , ELW, Boot2, Notstrom DIN 14092, Sicherheitsabstand bei Randstellplätzen |
| EG | | Grobreinigung PSA | 2012 | k.A. | 5,00 | 2 große Edelstahlwaschbecken |
| EG | | Stiefelwäsche | 2012 | k.A. | 5,00 | 3 Waschplätze Stiefel |
| EG | | Alarmfax und Aktenschrank | 2012 | k.A. | 5,00 | Einsatzausgabe Fahrzeughalle |
| Summe Hallen | | | | | 265,00 | |
| Alarmbereich | | | | | | |
| EG | | Umkleide Herren+JugendH (100 H) | 2012 | | 150,00 | (100 H = 70H+20Ju+10Res.) DIN 1,2m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Umkleide Damen+JugendD (30 D) | 2012 | | 52,50 | (35 D = 15D+15Mä+5Res) DIN 1,2m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Umkleide Kinder (30 K) | 2012 | | 30,00 | (30 Kinder) 0,7m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Dusche Herren | | keine Angabe | 12,00 | 4 Duschen |
| EG | | Dusche Damen | | k.A. | 6,00 | 2 Dusche |
| EG | | WC Herren | | k.A. | 16,50 | 3 WC, 4 Urinale |
| EG | | WC Damen | | k.A. | 7,00 | 2 WC |
| EG | | Vorraum WC/D H | | k.A. | 10,00 | 2 Waschbecken |
| EG | | Vorraum WC/D D | | k.A. | 10,00 | 2 Waschbecken |
| EG | | Schwarz-/Weißbereich | 2012 | n.E. | 16,00 | (Umkleidekabine D mit Vorhang) + Wechselkleidung Pool |
| EG | | Fitnessraum | | k.A. | 40,00 | flexibel nutzbar als Ruheraum |
| Summe Alarmbereich | | | | | 350,00 | |
| Summe Raumprogramm | | | | | 615,00 | |
| zuzüglich Verkehrsfläche 12% | | | | | 73,80 | |
| Summe Raumprogramm inklusive Verkehrsfläche | | | | | 688,80 | |
| zuzüglich Konstruktionsfläche 11% | | | | | 75,77 | |
| BGF | | | | | 764,57 | |
| Raumprogramm erdgeschossig inklusive Verkehrsfläche 12% - BGF | | | | | 688,80 | |
| zuzüglich Konstruktionsfläche 11% | | | | | 75,77 | |
| BGF erdgeschossig | | | | | 764,57 | |
| Außenraum FFW | | | | | | |
| | | Stauraum vor den Toren | 2012 | | 225,00 | |
| | | Bewegungsfläche vor Aufstellfläche | | | 80,00 | |
| | | Alarmausfahrt, Notausfahrt | | | 150,00 | Fahrstreifen (B=4m , L = 4,5x12 + 6x1+8x1) |
| | | Parkflächen (40 Alarmparkplätze) | 2012 min. | 13,75 | 550,00 | Entwurfsabhängig, ohne Grundstück, Annahme!!! |
| | | Behindertenstellplatz | | | 20,00 | Bedarf klären |
| | | Bewegungsfläche Parkflächen | | | 150,00 | Entwurfsabhängig, ohne Grundstück, Annahme!!! |
| Summe 2 FFW Außenraum | | | | | 1175,00 | |
| Flächenbedarf erdgeschossig | | | | | | |
| BGF erdgeschossig | | | | | 764,57 | |
| Summe 2 FFW Außenraum | | | | | 1175,00 | |
| Flächenbedarf erdgeschossig | | | | | 1939,57 | |

MAßSTAB 1:1
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

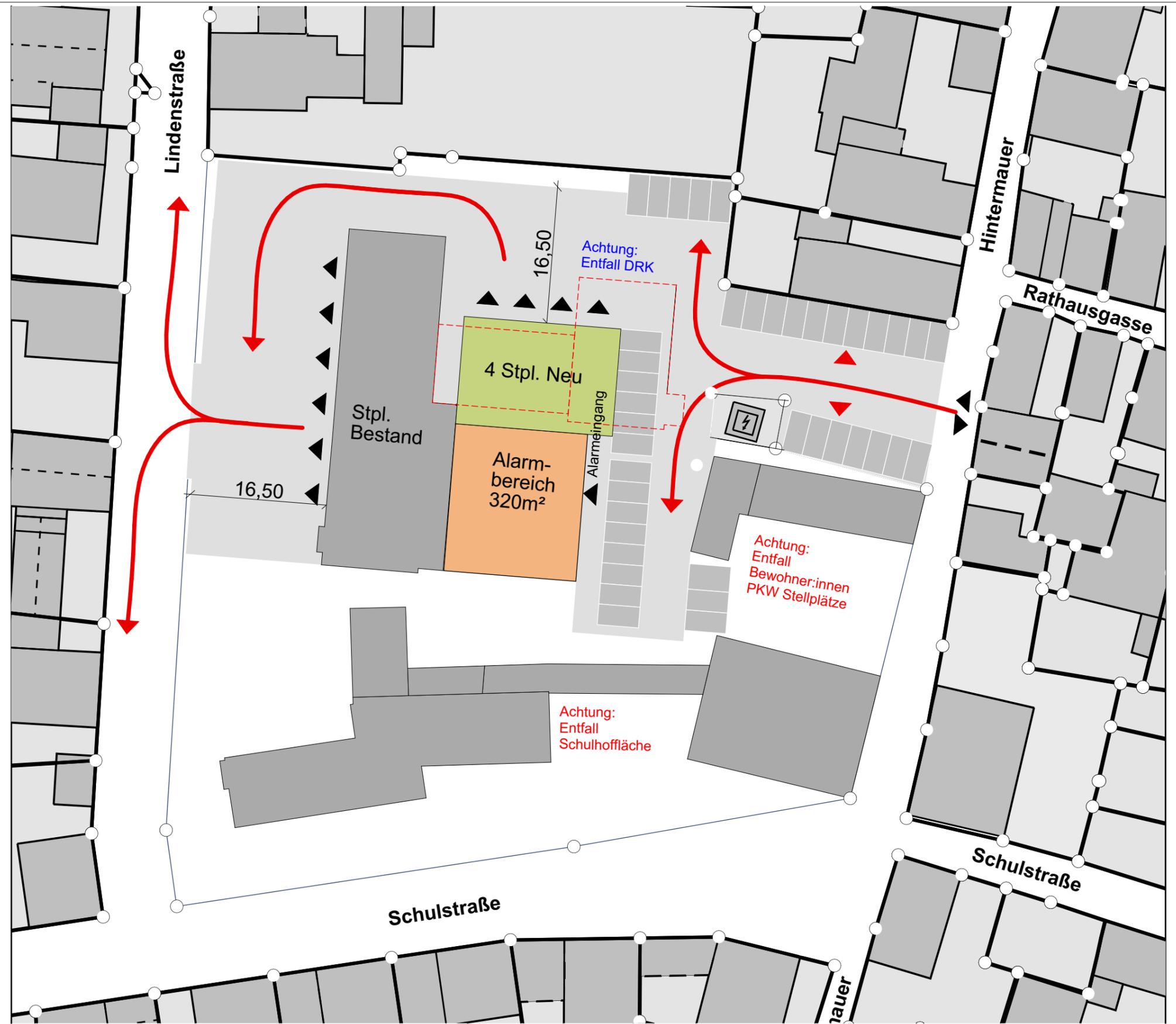
AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



**Keine Flächen für
zusätzliche
Werkstätten, Lager,
Technikbereiche und
Sozialräume**



MAßSTAB 1:500
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 25.10.2021

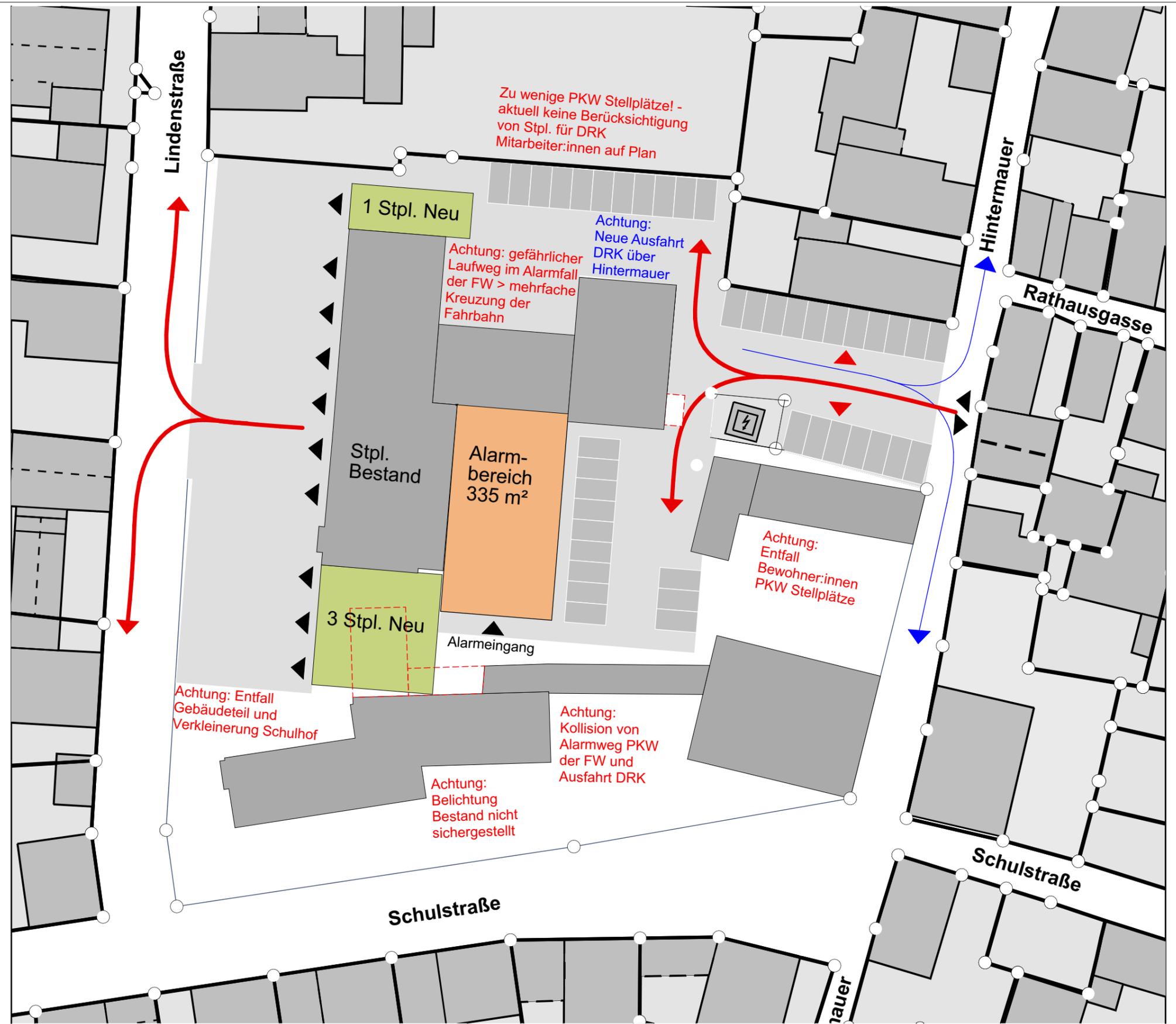
AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



**Keine Flächen für
zusätzliche
Werkstätten, Lager,
Technikbereiche und
Sozialräume**



MAßSTAB 1:500
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 25.10.2021

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



Varianten "Neubau auf Bestandsgrundstück"

Variante 1
Variante 2

MAßSTAB
FORMAT **A3 420x297**
DATUM

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Variante 1-2

FWN- -NEU-



Feuerwehr Niedernberg - Machbarkeitsstudie Raumprogramm

Flächenaufstellung - Vergleich mit DIN 14092

INDEX B

Neubauvariante

Stand 25.10.2021

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151-81440, Fax: 06151-8144-29/30
 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com



| Raumprogramm FFW Niedernberg | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Lage | Bereich | Raumname | DIN | Raumgröße | Vorschlag LW | Anmerkungen |
| | | | | | 06.09.2021 | |
| Hallen | | | | | | |
| EG | | Fahrzeughalle 11 Stellplätze (Größe 2, L=12,5m, bis Fahrzeuge 10m) | 2012 | 618,75 | 618,75 | 12,5mx4,5mx4,5m x 11 Stellplätze (1x Stellplatz mit FzgGrube) |
| EG | | Notwendige Abstandsflächen äußere Stellplätze | 2012 | 25,00 | 25,00 | TLF, VLA, MZF, GWN, Boot, HLF, DLK, KdoW, (Bedarfsplan), ELW, Boot2, Notstrom |
| EG | | Schwerlastregale Seitenwand Halle | | 18,75 | 18,75 | DIN 14092, Sicherheitsabstand bei Randstellplätzen |
| EG | | Grobreinigung PSA | 2012 | k.A. | 5,00 | EMPFEBLUNG Tiefe 1,5m, eine Hallenseiten |
| EG | | Stiefelwäsche | 2012 | k.A. | 5,00 | 2 große Edelstahlwaschbecken |
| EG | | Alarmfax und Aktenschrank | 2012 | k.A. | 5,00 | 3 Waschplätze Stiefel |
| Summe Hallen | | | | | 677,50 | Einsatzausgabe Fahrzeughalle |
| Werkstatt / Pflege / Lager | | | | | | |
| EG | | Waschhalle | 2012 | k.A. | 80,00 | 12,5m*5,5m - inkl. Randstreifen (12,5m*6,4m=80m²) - (möglicher Reservestellplatz) |
| EG | | Lager und Geräteraum Waschhalle | 2001 | n.E. | 6,00 | Waschhallentechnik und Lager |
| EG | | KFZ-Werkstatt / Werkstatthalle | 2012 | n.E. | 0,00 | nicht erforderlich |
| EG | | Lager Kraftstoffe / Betriebsmittel | 2012 | k.A. | 12,00 | |
| EG | | Lager Batterien | 2012 | k.A. | 8,00 | |
| EG | | Büro Werkstatt - Gerätewart hauptamtlich (ZAP) | 2012 min. | 12,00 | 28,00 | Doppelbüro für zwei hauptberuflich tätige Mitarbeiter (2 x Feuerwehr) + Teeküche |
| EG | | Werkstatt (schwarz) | 2012 min. | 12,00 | 24,00 | übliche Kleinarbeiten, Schwarzbereich |
| EG | | SP - Schlauchannahme (schwarz) | 2012 min. | 12,00 | 12,00 | DIN 14092-7 Schlauchpflegewerkstätten, Kompaktanlagen |
| EG | | SP - Schlauchwäsche (schwarz) | 2012 min. | 45,00 | 45,00 | |
| EG | | SP - Trocknung | | | | (Vollautomat, keine Trocknung erforderlich, erfolgt mechanisch) |
| EG | | SP - Instandsetzung, Kennzeichnung (weiß) | 2012 min. | 15,00 | 15,00 | |
| EG | | SP - Lagerung (weiß) | 2012 min. | n.E. | 12,00 | kann auch mit Schlauchausgabe kombiniert werden |
| EG | | SP - Schlauchausgabe (weiß) | 2012 min. | 12,00 | 12,00 | |
| EG | | AT - Anlieferung (schwarz) | 2012 min. | 12,00 | 12,00 | DIN 14092-7 Schlauchpflegewerkstätten, Kompaktanlagen |
| EG | | AT - Nassraum, Grobreinigung (schwarz) | 2012 min. | 30,00 | 30,00 | |
| EG | | AT - Wartung und Pflege (weiß) | 2012 min. | 20,00 | 20,00 | |
| EG | | AT - PSA Logistik (weiß) | 2012 min. | 12,00 | 12,00 | |
| EG | | AT - Lagerung (weiß) | 2012 min. | 6,00 | 6,00 | |
| EG | | AT - Abholung (weiß) | 2012 min. | 12,00 | 12,00 | |
| EG | | AT - Füllung | 2012 min. | 9,00 | 9,00 | |
| EG | | AT - Kompressor | 2012 min. | 9,00 | 9,00 | |

MAßSTAB 1:0,87
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com

Raumprogramm Neubau_1

FWN- -NEU-



Feuerwehr Niedernberg - Machbarkeitsstudie Raumprogramm

Flächenaufstellung - Vergleich mit DIN 14092

INDEX B

Neubauvariante

Stand 25.10.2021

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151-81440, Fax: 06151-8144-29/30
 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com



| | | | | | | | |
|------------------------------|--|------------------------------------------|-----------|--------------|-------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|
| EG | | KP - Kleiderpflege (s/w) | 2012 min. | n.E. | 24,00 | | Industriewaschmaschine + Trockner für Einsatzkleidung + normale Kleidung |
| EG | | KP - Lager gebrauchte Kleidung (schwarz) | 2012 min. | n.E. | 12,00 | | |
| EG | | KP - Kleiderkammer (weiß) | 2001 min. | | 20,00 | 43,50 | ca. 90 Aktive (0,4m²) + 30 Jugend (0,25m²) (inklusive Poolkleidung) |
| EG | | Trocknungsraum (schwarz) | 2012 min. | | 6,00 | 15,00 | Raubbreite 2,8m, (0,8+1,2+0,8) |
| EG | | Elektro- und Funkwerkstatt | 2012 min. | | 12,00 | 12,00 | Laden Funkgeräte und Kleielektronik |
| EG | | Lager allgemein 1-geschossig | 2012 min. | | 12,00 | 35,00 | |
| EG | | Lager allgemein 2-geschossig | 2012 min. | n.E. | | 100,00 | Bedarf X Rollwägen, X Palettenplätze, X Gestelle Bierbänke 2,2x1m |
| EG | | Lager Verein 1-geschossig | 2012 min. | n.E. | | 25,00 | Bedarf X Rollwägen, X Palettenplätze, X Gestelle Bierbänke 2,2x1m |
| EG | | Stellplatz Stapler | | | | 6,00 | Stapler |
| EG | | Pumi EG, Putzmittelraum | 2012 min. | | 4,00 | 4,00 | Pumi EG und Hallenreinigungsmaschine |
| Summe Werkstatt/Lager | | | | | | 640,50 | |
| Alarmbereich | | | | | | | |
| EG | | Umkleide Herren+JugendH (100 H) | 2012 | | | 150,00 | (100 H = 70H+20Ju+10Res.) DIN 1,2m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Umkleide Damen+JugendD (30 D) | 2012 | | | 52,50 | (35 D = 15D+15Mä+5Res) DIN 1,2m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Umkleide Kinder (30 K) | 2012 | | | 30,00 | (30 Kinder) 0,7m² pro EK + 0,3m² Bewegungsfläche |
| EG | | Dusche Herren | | keine Angabe | | 12,00 | 4 Duschen |
| EG | | Dusche Damen | | k.A. | | 6,00 | 2 Dusche |
| EG | | WC Herren | | k.A. | | 16,50 | 3 WC, 4 Urinale |
| EG | | WC Damen | | k.A. | | 7,00 | 2 WC |
| EG | | Vorraum WC/D H | | k.A. | | 10,00 | 2 Waschbecken |
| EG | | Vorraum WC/D D | | k.A. | | 10,00 | 2 Waschbecken |
| EG | | Schwarz-/Weißbereich | 2012 | n.E. | | 16,00 | (Umkleidekabine D mit Vorhang) + Wechselkleidung Pool |
| EG | | Fitnessraum | | k.A. | | 40,00 | flexibel nutzbar als Ruheraum |
| Summe Alarmbereich | | | | | | 350,00 | |
| Leitung | | | | | | | |
| EG | | Einsatzzentrale / Funkraum (2+1 AP) | 2012 min. | | 12,00 | 22,00 | 2 Funkarbeitsplätze + 1 Telefonist + kleiner Besprechungstisch |
| EG | | Lagebesprechung | 2012 min. | | 15,00 | 24,00 | Besprechungstisch mit 10 Plätzen, EDV Anschlüsse |
| EG | | Serverraum | 2012 | n. E. | | 4,00 | an Funkzentrale gelegen / kurze Leitungswege |
| OG | | Büro Wehrführung + Förderverein (3AP) | 2012 min. | | 12,00 | 36,00 | 3 Bildschirmarbeitsplätze (WeFü, StellvWeFü, SBI) |
| OG | | Büro flexibel (3AP) | 2012 min. | | 12,00 | 36,00 | 3 Bildschirmarbeitsplätze (Jugend, Kinder, StJFW, Zeugwart) |
| OG | | Teeküche Leitung | 2012 min. | | 8,00 | 4,00 | Kaffemaschine, Ausgussbecken, Spülmaschine |
| OG | | Archiv / Kopiererraum | ASR | | | 8,00 | Drucker dürfen nicht im Büro stehen |
| Summe Leitung | | | | | | 134,00 | |

MAßSTAB 1:0,87
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com

Raumprogramm Neubau_2

FWN- -NEU-



Feuerwehr Niedernberg - Machbarkeitsstudie Raumprogramm
Flächenaufstellung - Vergleich mit DIN 14092

INDEX B Neubauvariante

Stand 25.10.2021

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151-81440, Fax: 06151-8144-29/30
 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com



| Sozialräume | | | | | | |
|-------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|-----------|-------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| EG | | Bereitschaftsraum / Florianstube (90 Aktive) | 2012 min. | 15,00 | 75,00 | 30 Sitzplätze |
| OG | | Schulungsraum (180/120/60) | 2012 min. | 30,00 | 180,00 | 180 Einzel-, 120 Bierbank-, 60 Reihenbestuhlung mit Tisch |
| OG | | Stuhl und Tischlager | 2012 min. | 6,00 | 6,00 | |
| OG | | Lehrmittel | 2012 min. | 6,00 | 12,00 | Unterrichtsmaterialien und Stühle |
| OG | | Garderobe | | k.A. | | |
| OG | | Küche | 2012 min. | 8,00 | 15,00 | |
| OG | | Vorrat | | k.A. | 12,00 | Geschirr etc. |
| OG | | Getränkelager | | k.A. | 8,00 | Getränke |
| OG | | Kinder und Jugendfeuerwehr | 2012 min. | 20,00 | 75,00 | 30 Kinder, (2,5m² pro Kind) |
| OG | | Erste Hilferaum | 2012 min. | 15,00 | 15,00 | |
| OG | | Ruheraum | 2012 | n. E. | 36,00 | 6 Betten 6 Spinde = 1Stafel.Möglichkeit zur Übernachtung vor Ort für Einsatzkräfte. |
| Summe Sozialräume | | | | | 434,00 | |
| Sanitäranlagen Sozialbereich | | | | | | |
| OG | | WC Herren | | k.A. | 16,50 | 3 WC, 4 Urinale |
| OG | | WC Damen | | k.A. | 7,00 | 2 WC |
| OG | | Vorraum WC/D H | | k.A. | 10,00 | 2 Waschbecken |
| OG | | Vorraum WC/D D | | k.A. | 10,00 | 2 Waschbecken |
| OG | 55 | Behinderten WC | | k.A. | 6,50 | |
| OG | | Pumi OG, Putzmittelraum | 2012 min. | 4,00 | 4,00 | |
| Summe Sanitäranlagen Sozialbereich | | | | | 54,00 | |
| Verkehrsflächen | | | | | | |
| | | ACHTUNG: Verkehrsflächen über Prozentansatz 12% | | | | |
| Summe Verkehrsflächen | | | | | | |
| Technik | | | | | | |
| EG | | ELT Technikraum | 2012 | n. E. | 12,00 | Gebüdesteuerung und Hauptverteilung |
| | | USV Versorgung | 2012 | n. E. | | bei stationärem Notstrom nicht erforderlich |
| EG | | Heizungsraum | 2012 | n. E. | 20,00 | Abhängig von Heizkonzept |
| EG | | Hausanschluss | 2012 | n. E. | 6,00 | Wasser / Gas / Telefon / Glasfaser etc. |
| EG | | Kompressorraum | 2012 | n. E. | 6,00 | Druckluftversorgung Gebäude und Fahrzeuge |
| EG | | Notstromversorgung | 2012 | n. E. | 18,00 | Erforderlich - stationäres Gerät empfohlen |
| EG | | NSHV Steuerungsraum | 2012 | n. E. | 6,00 | Steuerungsraum Notstromversorgung |
| OG/DG | | Lüftungsraum | 2012 | n. E. | 0,00 | auf Dach möglich |
| KG/EG/OG | | Aufzug | | n. E. | 12,00 | öffentliches Gebäude (4m² je Geschoss) |
| Summe Technik | | | | | 80,00 | |

MAßSTAB 1:0,87
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



Feuerwehr Niedernberg - Machbarkeitsstudie Raumprogramm

Flächenaufstellung - Vergleich mit DIN 14092

INDEX B Neubauvariante

Stand 25.10.2021

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
 Telefon: 06151-81440, Fax: 06151-8144-29/30
 E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com



| | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|-------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Summe Raumprogramm | | | | 2370,00 | |
| zuzüglich Verkehrsfläche 12% | | | | 284,40 | |
| Summe Raumprogramm inklusive Verkehrsfläche | | | | 2654,40 | |
| zuzüglich Konstruktionsfläche 11% | | | | 291,98 | |
| BGF | | | | 2946,38 | |
| Raumprogramm Erdgeschossig inklusive Verkehrsfläche 12% - BGF | | | | 2097,76 | |
| zuzüglich Konstruktionsfläche 11% | | | | 230,75 | |
| BGF Erdgeschossig | | | | 2328,51 | |
| Außenraum FFW | | | | | |
| | Stauraum vor den Toren | 2012 | | 618,75 | |
| | Bewegungsfläche vor Aufstellfläche | | | 272,00 | |
| | Alarmausfahrt, Notausfahrt | | | 150,00 | Fahrstreifen (B=4m, L = 4,5x12 + 6x1+8x1) |
| | Parkflächen (40 Alarmparkplätze) | 2012 min. | 13,75 | 550,00 | Entwurfsabhängig, ohne Grundstück, Annahme!!! |
| | Behindertenstellplatz | | | 20,00 | Bedarf klären |
| | Besucherparkplätze (5 Stück) | | | 68,75 | |
| | Bewegungsfläche Parkflächen | | | 150,00 | Entwurfsabhängig, ohne Grundstück, Annahme!!! |
| | Übungsfläche | 2012 min. | 250 | 250,00 | Übungsfläche darf Alarmausfahrt nicht behindern, ab 4 Stellplätzen erford. |
| | Übungsturm | | | 15,00 | |
| | Kleinlager (Müll + Gefahrstoffe) | | | 10,00 | |
| Summe 2 FFW Außenraum | | | | 2104,50 | |
| Flächenbedarf Erdgeschossig | | | | | |
| BGF Erdgeschossig | | | | 2328,51 | |
| Summe 2 FFW Außenraum | | | | 2104,50 | |
| Flächenbedarf Erdgeschossig | | | | 4433,01 | |
| Mindestgrundstücksgröße (bei Überbauungsfaktor 1,0) | | | | 4433,01 | B-Plan prüfen |
| Mindestgrundstücksgröße (bei Überbauungsfaktor 0,8) | | | | 5541,27 | |
| Mindestgrundstücksgröße (bei Überbauungsfaktor 0,6) | | | | 7388,36 | |

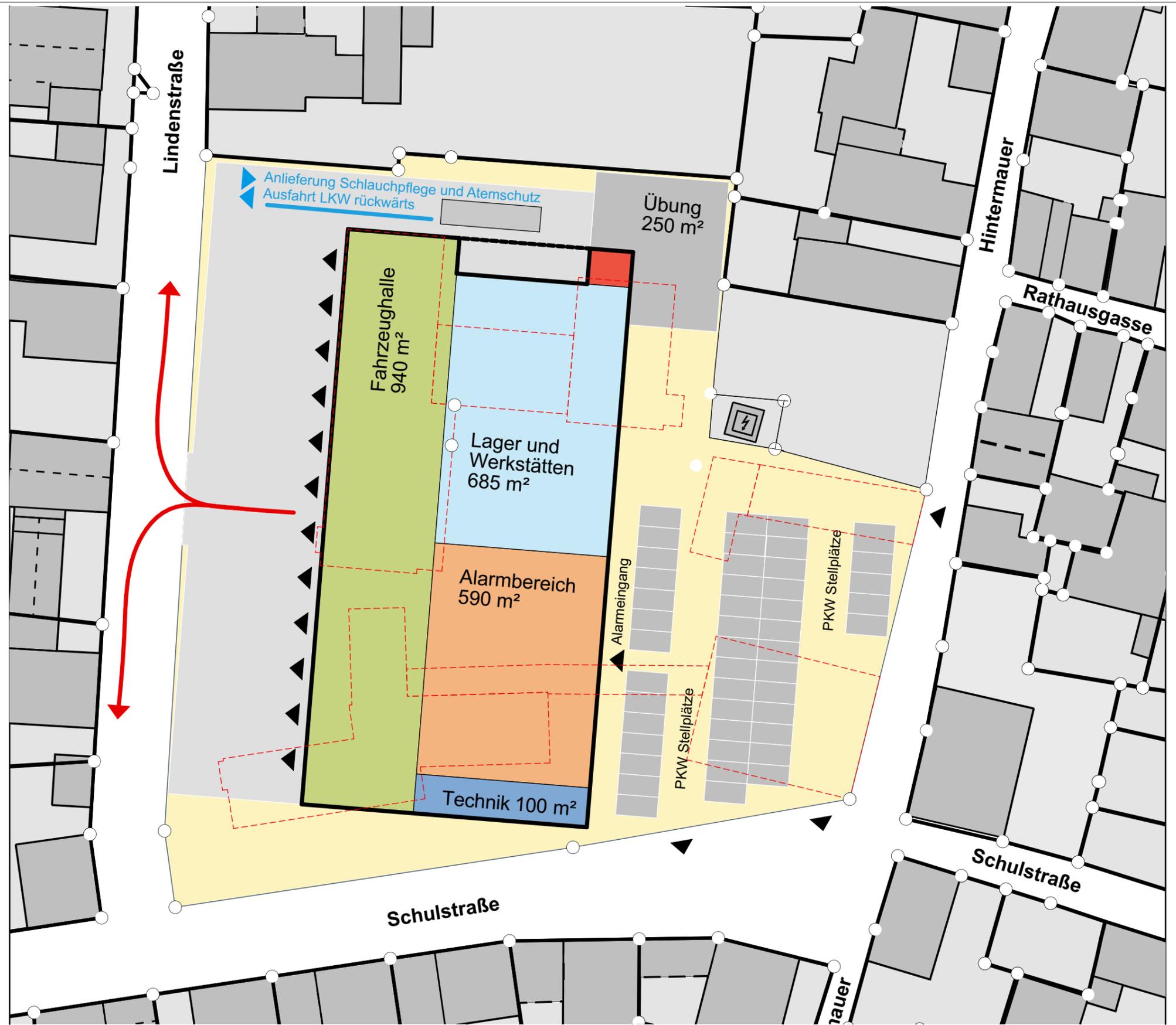
MAßSTAB 1:0,87
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbH
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com





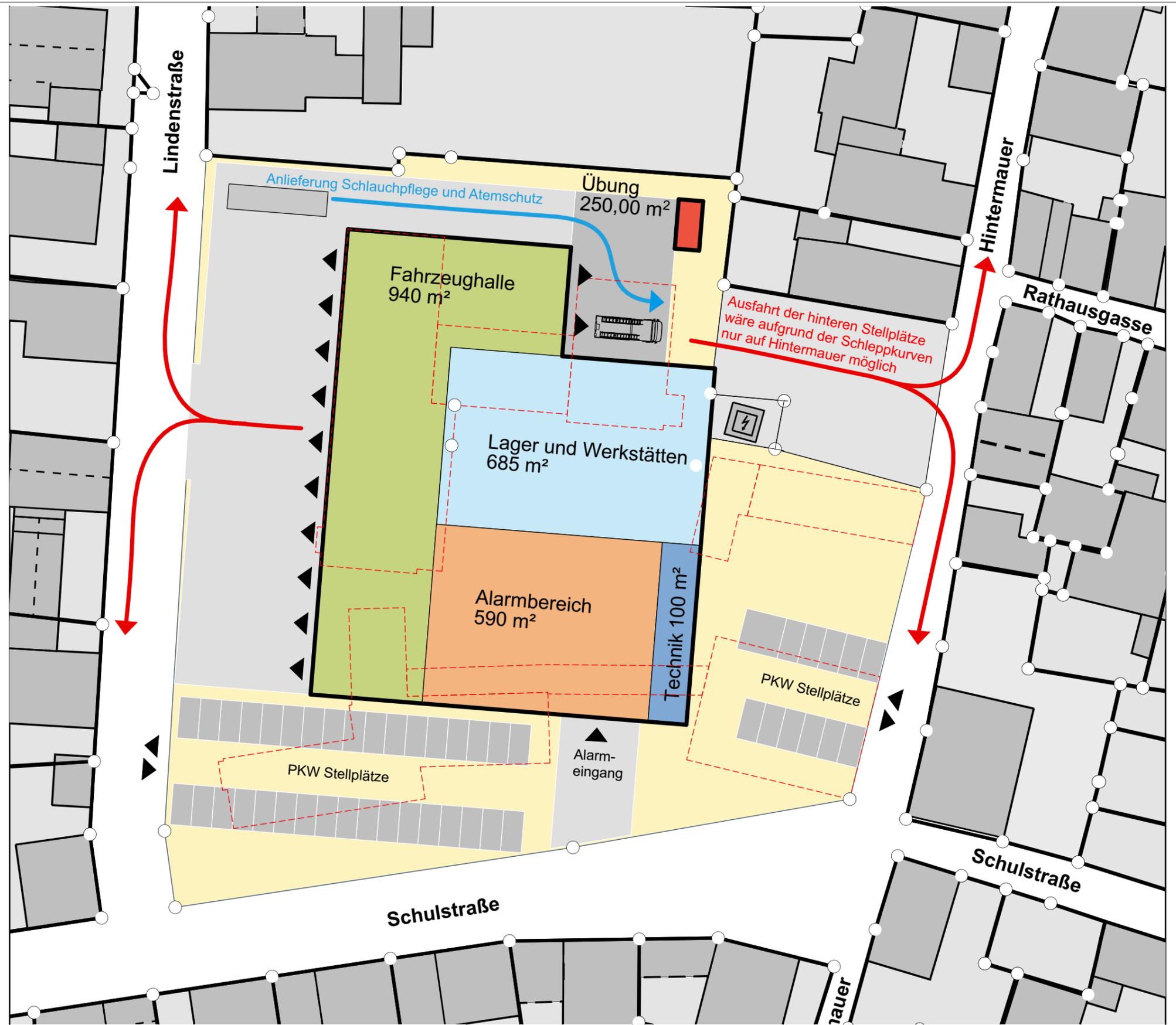
MAßSTAB 1:500
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 30.09.2021

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com





MAßSTAB 1:500
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 30.09.2021

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com





Planungsstand: KOSTENNOTE

| | | |
|------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Projektbezeichnung: FWNiedernberg | Grundlage | Raumprogramm , kein Grundstück |
| Standort: Niedernberg, Bayern | RPG | 23.09.2021 - Index A |
| Gebäude: Feuerwehr | Vorentwurf | ohne |
| Art: Neubau | Standard | mittel |

Index 00
24.09.2021

| NR | KOSTENGRUPPE | Masse | EP | Netto | GESAMT Netto |
|------------|------------------------------------------------------------------|----------|--------------|----------------|-----------------------|
| 100 | Grundstück | | | | kein Ansatz |
| 200 | Herrichten und Erschließen | | | | 50.342,10 € |
| | Freimachen des Grundstücks (Kampfmittelbeseitigung, Rodung etc.) | | | | kein Ansatz |
| | Freimachen des Grundstücks (Abbruch, Altlasten) | | | | kein Ansatz |
| | Erschließen (Anschlusskosten etc.für Neubau auf Grundstück) | 2.961,30 | 17,00 | 50.342,10 | 50.342,10 € |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktion | | | | 3.416.500,84 € |
| | Freiwillige Feuerwehr - Bauwerk (in m² BGF) | 2961,30 | 1.082,00 € | 3.204.126,60 € | 3.204.126,60 € |
| | Übungsturm | pauschal | 155.000,00 € | 155.000,00 € | 155.000,00 € |
| | Aushub Gründung Gebäude (T=80cm; in m³) Z0 | 1862,80 | 30,80 € | 57.374,24 € | 57.374,24 € |
| 400 | Technische Anlagen | | | | 1.160.829,60 € |
| | Freiwillige Feuerwehr - Technische Anlagen | 2961,30 | 392,00 € | 1.160.829,60 € | 1.160.829,60 € |
| 470 | Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstech. Anlagen | | | | 553.800,00 € |
| | Leitstellentechnik / FEZ | 1,00 | pauschal | 55.000,00 € | 55.000,00 € |
| | Notstromversorgung stationär | 1,00 | pauschal | 60.000,00 € | 60.000,00 € |
| | Abgasabsaugung Fahrzeuge | 12,00 | 3.400,00 | 40.800,00 € | 40.800,00 € |
| | Druckluftherhaltung Fahrzeuge | 12,00 | 600,00 | 7.200,00 € | 7.200,00 € |
| | Ladeerhaltung Fahrzeuge | 12,00 | 450,00 | 5.400,00 € | 5.400,00 € |
| | Stiefelwäsche | 3,00 | 2.600,00 | 7.800,00 € | 7.800,00 € |
| | PSA + Sanitärer Grobreinigung - Edelstahlbecken | 2,00 | 1.800,00 | 3.600,00 € | 3.600,00 € |
| | Waschhallenzubehör | 1,00 | 12.000,00 | 12.000,00 € | 12.000,00 € |
| | Pumpenprüfung | 1,00 | 45.000,00 | 45.000,00 € | 45.000,00 € |
| | KFZ Grube | 1,00 | 25.000,00 | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| | Schlauchpflegewerkstatt | 1,00 | 85.000,00 | 85.000,00 € | 85.000,00 € |
| | Atenschutzwerkstatt mit CSA Pflege | 1,00 | 135.000,00 | 135.000,00 € | 135.000,00 € |
| | Werkstattausstattung | 1,00 | 15.000,00 | 15.000,00 € | 15.000,00 € |
| | Kleiderpflege (Industriewaschmaschine + Trockner) | 1,00 | 30.000,00 | 30.000,00 € | 30.000,00 € |
| | Lagerausrüstung | 1,00 | 25.000,00 | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| | Schließanlage | 1,00 | 20.000,00 | 20.000,00 € | 20.000,00 € |
| | Brandmeldeanlage | 1,00 | 22.000,00 | 22.000,00 € | 22.000,00 € |
| | Einbruchmeldeanlage | 1,00 | 15.000,00 | 15.000,00 € | 15.000,00 € |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen - allgemein | | | | 732.422,50 € |
| | Baugrundrisiko - belastetes Erdreich | | | | kein Ansatz |
| | Grundstücksertüchtigung (Auffüllung) | | | | kein Ansatz |
| | Versiegelte Flächen (Asphalt + Pflaster) | 2.104,50 | 205,00 | 431.422,50 € | 431.422,50 € |
| | Pflanz und Saatflächen - | 1.500,00 | 50,00 | 75.000,00 € | 75.000,00 € |
| | Beleuchtung in den Außenanlagen (inkl. Parkplätzen) | 1,00 | 55.000,00 | 60.000,00 € | 60.000,00 € |
| | Videoüberwachung | 8,00 | 3.000,00 | 24.000,00 € | 24.000,00 € |
| | Regenwasserzisterne | 1,00 | pauschal | 35.000,00 € | 35.000,00 € |
| | Koaliszenzabscheider | 1,00 | 45.000,00 | 45.000,00 € | 45.000,00 € |
| | Gefahrstoffbox | | pauschal | 7.500,00 € | 7.500,00 € |
| | Übungshydranten 1x Über-, 1x Unterflur | 2,00 | 3.500,00 | 7.000,00 € | 7.000,00 € |
| | Außenlager / Mülllager FFV | 1,00 | 12.000,00 | 12.000,00 € | 12.000,00 € |
| | Zaunanlage (Alarmhof) | 200,00 | 50,00 | 10.000,00 € | 10.000,00 € |
| | Schranken Parkplätze | 3,00 | 8.500,00 | 25.500,00 € | 25.500,00 € |

MAßSTAB 1:1
FORMAT A3 420x297
DATUM

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com





Planungsstand: KOSTENNOTE

| | | |
|------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Projektbezeichnung: FWNiedernberg | Grundlage | Raumprogramm , kein Grundstück |
| Standort: Niedernberg, Bayern | RPG | 23.09.2021 - Index A |
| Gebäude: Feuerwehr | Vorentwurf | ohne |
| Art: Neubau | Standard | mittel |
| | | Index 00 |
| | | 24.09.2021 |

| | | | | | |
|------------|-----------------------------------------------|--------|-----------|-------------|---------------------|
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke - Feuerwehr | | | | 234.500,00 € |
| | Hallenreinigungsmaschine | 1,00 | pauschal | 6.500,00 € | 6.500,00 € |
| | Hochhubwagen / Stapler klein | 1,00 | pauschal | 15.000,00 € | 15.000,00 € |
| | Möblierung Kleiderkammer | 1,00 | pauschal | 15.000,00 € | 15.000,00 € |
| | Spinde FFW | 110,00 | 350,00 | 38.500,00 € | 38.500,00 € |
| | S/W Schleuse | 1,00 | 2.500,00 | 2.500,00 € | 2.500,00 € |
| | Möblierung Besprechung (10AP) | 10,00 | 600,00 | 6.000,00 € | 6.000,00 € |
| | Möblierung Büros (8AP) | 8,00 | 2.500,00 | 20.000,00 € | 20.000,00 € |
| | Möblierung Bereitschaft | 1,00 | 22.000,00 | 22.000,00 € | 22.000,00 € |
| | Möblierung Schulungsraum (60 Sitzplätze) | 60,00 | 350,00 | 21.000,00 € | 21.000,00 € |
| | Möblierung Jugendraum (30 Sitzplätze) | 30,00 | 350,00 | 6.000,00 € | 6.000,00 € |
| | Ausstattung Erste Hilfe | 1,00 | pauschal | 2.500,00 € | 2.500,00 € |
| | Möblierung Multifunktionsraum | 1,00 | 4.000,00 | 4.000,00 € | 4.000,00 € |
| | Küche | 1,00 | 15.000,00 | 15.000,00 € | 15.000,00 € |
| | Ausstattung Putzmittelräume | 2,00 | 1.500,00 | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| | Garderobe | 1,00 | 3.500,00 | 3.500,00 € | 3.500,00 € |
| | Möblierung Lagerbereiche / Archiv | 1,00 | 6.000,00 | 6.000,00 € | 6.000,00 € |
| | Kopierer / Drucker | 1,00 | pauschal | 1.500,00 € | 1.500,00 € |
| | Beschilderung | 1,00 | pauschal | 2.500,00 € | 2.500,00 € |
| | Feuerlöscher | 1,00 | pauschal | 4.000,00 € | 4.000,00 € |

| | | | | | |
|------------|--------------------------------------------|--|--|--|-----------------------|
| 700 | Baunebenkosten (25% der KG 200-600) | | | | 1.537.098,76 € |
|------------|--------------------------------------------|--|--|--|-----------------------|

| | | | | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|---------------------|
| Feuerwehr | | | | | |
| | 200 - Herrichten und Erschließen | | Summe KG 200 | | 50.342,10 |
| | 300 Bauwerk - Baukonstruktion | | Summe KG 300 | | 3.416.500,84 |
| | 400 Technische Anlagen | | Summe KG 400 | | 1.160.829,60 |
| | 470 - Nutzungsspezifische Anlagen | | Summe KG 470 | | 553.800,00 |
| | 500 - Außenanlagen und Freiflächen - OHNE VERKEHRSWEGE im öffentlichen Verkehrsraum | | Summe KG 500 | | 732.422,50 |
| | 600 - Ausstattung und Kunstwerke - Feuerwehr | | Summe KG 600 | | 234.500,00 |
| GESAMTKOSTEN NETTO (KG 200 bis 600) | | | | | 6.148.395,04 |
| | 700 - Baunebenkosten 25% der KG 200 bis 600 | | Summe KG 700 | | 1.537.098,76 |
| GESAMTKOSTEN NETTO (200 bis 700) | | | | | 7.685.493,80 |
| 19 % MwSt. | | | | | 1.460.243,82 |
| GESAMTKOSTEN NEUBAU BRUTTO | | | | | 9.145.737,62 |

MAßSTAB 1:1
 FORMAT A3 420x297
 DATUM

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



Machbarkeitsstudie Freiwillige Feuerwehr Niedernberg

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist unser Planungsbüro beauftragt auf dem bestehenden Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr in Niedernberg die Option einer Erweiterung durch Anbauten und die Option eines Abrisses und Gesamtneubaus des Feuerwehrgerätehauses zu prüfen.

Der Grund der Untersuchung ist, dass die gesetzlichen Vorgaben sowie die Vorgaben der DGVU im Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt werden und gemäß dem Bedarfs- und Entwicklungsplan von 2018 eine Mindestweiterung von zusätzlichen vier Stellplätzen erforderlich ist. Des Weiteren entspricht u.a. der Umkleidebereich mit fehlender Schwarz-Weiß-Trennung nicht mehr den aktuellen Anforderungen und die Lagerbereiche sind nicht ausreichend dimensioniert.

> Untersuchung der Lage des Grundstücks

Im Einsatzfall führt der Zufahrtsverkehr der Einsatzkräfte mit privaten PKWs und der Ausfahrtsverkehr der Einsatzfahrzeuge innerorts durch beengte Anwohnerstraßen und gefährdet Fußgänger:innen.

Das Feuerwehrgerätehaus emittiert sowohl im täglichen Betrieb als auch im Einsatzfall Lärm und ist inmitten eines Wohngebietes aufgrund diesen Umstands unvorteilhaft angeordnet.

> Untersuchung „Minimalvariante“ Anbau an Bestand

Bei der Untersuchung eines weniger umfangreichen Eingriffes in die Bestandssubstanz wurden zwei Varianten (Variante Nr. 3 und Nr. 4) ausgearbeitet, die die Bestandsfeuerwehr durch zusätzliche vier Stellplätze erweitern und einen Alarmbereich mit Umkleiden und Schwarz-Weiß Trennung ergänzen. In diesen Varianten wurden keine Flächen für zusätzliche Werkstätten (bspw. Schlauchpflegewerkstatt), Lager, Technikbereiche und Sozialräume vorgesehen.

> Variante 3

In Variante 3 werden die vier neuen Stellplätze auf der Fläche des bestehenden BRKs untergebracht. Ein Abriss des BRK Gebäudes ist erforderlich, da die Fahrzeughalle des BRKs mit ca. 9,5 m Tiefe der Außenmaße keine Feuerwehrfahrzeuge beherbergen darf. Nach gültiger DIN 14092 müssen diese mindestens 10 m lang und 4,5 m breit sein.

Zwischen den beiden Fahrzeughallen wird der neue Alarmbereich angeordnet. Die notwendige Anzahl der Alarmparkplätze für die Einsatzkräfte kann nur bereitgestellt werden, sofern diese auf den Flächen der öffentlichen Stellplätze, des Schulhofes und entlang der Nachbargebäude und Grundstücksgrenzen im östlichen, nördlichen und südlichen Bereich nachwiesen werden.

>> *Achtung:*

- Entfall BRK > Neuer Standort erforderlich
- Entfall Schulhoffläche > keine Ersatzfläche verfügbar auf dem Grundstück
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze > keine Ersatzfläche verfügbar

> Variante 4

In Variante 4 werden die vier neuen Stellplätze auf der Fläche rechts und links der bestehenden Fahrzeughalle angebaut. Der Alarmbereich wird zwischen dem BRK und der Bestandsfeuerwehr angeordnet. Die erforderlichen Einsatzfahrzeugstellplatzbreiten können nur untergebracht werden, sofern der WC-Trakt der Schule abgerissen und der neue Teil der Fahrzeughalle an das Schulgebäude angebaut wird. Die Alarmparkplätze werden in unzureichender Anzahl, ähnlich wie in Variante 3, entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz nachgewiesen.

>> *Achtung:*

- Entfall Gebäudeteil WC-Anlage der Schule > neuer Standort erforderlich
- Anbau an Schule > Belichtung der Schule nicht sichergestellt
- Überschneidung der BRK Ausfahrt und FFW-PKW Einfahrt >> unzulässig / sehr gefährlich
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze
- Entfall Schulhoffläche
- zu wenige Alarmparkplätze

> Untersuchung Neubau auf Bestandsgrundstück

Die Untersuchung des Bestands hat grundsätzlich ergeben, dass die bestehenden Räumlichkeiten zu klein sind und auch durch eine Minimalerweiterung (siehe oben) der eigentlich benötigte Flächenbedarf der Freiwilligen Feuerwehr zum Aufrechterhalt des Betriebs nicht bereitgestellt werden kann. Aus diesem Grund wird in den Varianten Nr. 1 und Nr. 2 ein Komplettneubau mit allen dem heutigen Stand der Technik und den rechtlichen Anforderungen sowie den Anforderungen der DGVU entsprechenden Flächen untersucht. In beiden Varianten müssen dafür sowohl der Feuerwehrbestand als auch die bestehenden Schulgebäude, historischen Gebäude und das BRK zur Disposition gestellt werden. In der Anwohnerschaft ist in diesem Fall eines entsprechend umfangreichen Abrisses von historischen Gebäuden und Bildungsbauten erfahrungsgemäß nicht mit einer Zustimmung zu rechnen.

> Variante 1

Das neue Feuerwehrgerätehaus in Variante 1 orientiert sich, gleichermaßen wie der Bestand, mit allen Stellplätzen zur Lindenstraße. Die Alarmstellplätze der Einsatzkräfte werden über die Schulstraße erschlossen. Im Neubau ist ebenfalls ausreichend Raum für Technik-, Lager- und Werkstattflächen sowie im Außenbereich für einen Übungshof.

>> *Achtung:*

- Entfall Schulen > Ersatzstandort für Mittelschule und Sandsteinschule zu finden
- Entfall BRK > Ersatzstandort zu finden
- Entfall historische Gebäude
- Anlieferung für Schlauchpflege und Atemschutz > Ausfahrt nur rückwärts

>> *Erhalt von:*

- öffentlichen Stellplätze für Anwohner:innen

> Variante 2

In Variante 2 werden ein Stellplatz sowie der Waschhallenplatz in Richtung Hintermauer ausgerichtet. In dieser Kubatur ist eine Umfahrung des Gebäudes durch Einsatzfahrzeuge und LKWs zur Anlieferung möglich, jedoch entfallen auch in dieser Option die öffentlichen Stellplätze der Anwohner:innen. Die Alarmparkplätze der Einsatzkräfte werden über die Straßen Hintermauer und Lindenstraße erschlossen.

>> *Achtung:*

- Entfall Schulen > Ersatzstandort für Mittelschule und Sandsteinschule zu finden
- Entfall BRK > Ersatzstandort zu finden
- Entfall historische Gebäude
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze

MAßSTAB

FORMAT **A3 420x297**

DATUM **19.11.2021**

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN

Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Fazit_1

FWN- -00-



> Empfehlung auf Basis der Untersuchung

Die Freiwillige Feuerwehr benötigt dringend angemessene Räumlichkeiten damit sie Ihren Dienst weiterhin im nötigen Umfang und gefahrenfrei verrichten kann.

Die bestehenden 6 Stellplätze in der vorhandenen Halle entsprechen ebenfalls nicht mehr dem aktuellen Stand der rechtlichen Anforderungen. Mit einer Länge von 11,66m sind sie lediglich für Fahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 8,0m zugelassen. Fahrzeuge mit Drehleiter sind auf diesen Stellplätzen aufgrund der überschreitenden Länge unzulässig unterzubringen. Die Bevölkerungsentwicklung der Region hat den 2018 aufgestellten Bedarfs- und Entwicklungsplan bereits überholt und ein fünfter zu ergänzender Stellplatz ist mittlerweile ermittelt worden. Dieser ist auf dem Bestandsgrundstück bei den Varianten 3 und 4 „Minimale Erweiterung“ nicht mehr unterzubringen. Eine Feuerwehr, die dem aktuellen Bedarf gerecht wird, kann durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht hergestellt werden.

Bei Betrachtung aller Bestandsparameter - Nachbargebäude wie Schule, DRK, historische Gebäude und die unbedingt notwendigen Flächen zum Betrieb der Feuerwehr sowie die Lage inmitten eines Wohngebietes - kommen wir in unserer Untersuchung zu dem eindeutigen Schluss, dass eine Weiterentwicklung des aktuellen Grundstücks kein Zukunftspotential hat und dies weder mit einer Gesamtneubauvariante noch mit einer Minimalvariante. Auch in Hinblick auf weitere Entwicklungen und die Aufstellung des neuen Bedarfs- und Entwicklungsplans ist ein neues Grundstück mit späteren Ausbaureserven zu bevorzugen.

In den Minimalvarianten bergen, die zerstreut angeordneten und zum Teil mit anderem Verkehr konkurrierenden Alarmparkplätze, für die Einsatzkräfte ein erhebliches Gefährdungspotential.

Es müssten außerdem in jeder der untersuchten Varianten ein Teil oder alle Nachbargebäude der Feuerwehr abgerissen werden und für diese Nutzungen ein Ersatz an anderer Stelle errichtet werden. Dies ist weder der Einwohnerschaft gegenüber vertretbar noch zielführend, da das Feuerwehrgerätehaus inmitten des Wohngebietes ohnehin aufgrund der Lärmimmissionen nicht optimal verortet ist. Bei Umzug der Feuerwehr könnte die DRK Wache die bestehenden Stellplätze beispielsweise übernehmen oder nach Abriss der Feuerwehr eine Wohnnutzung nachverdichtet werden.

i.A. A. Dech, J.Herrmann
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB

MAßSTAB
FORMAT **A3 420x297**
DATUM **19.11.2021**

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com





Stufe 1 - Abschluss





MAßSTAB 1:10000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

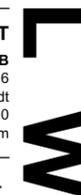
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

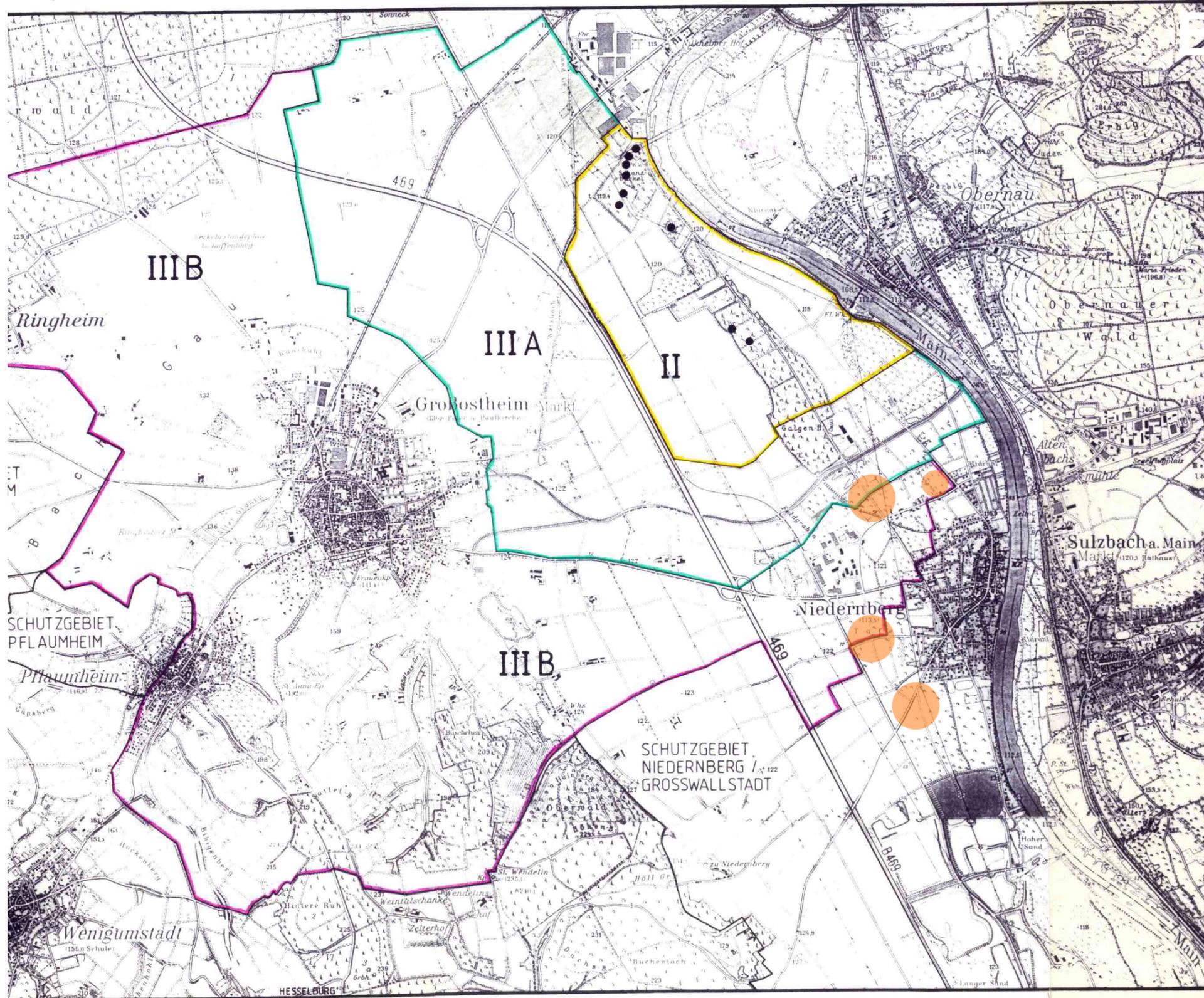
BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Übersicht Standorte zur Überprüfung

FWN- -2.00 - 1-



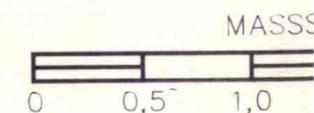


DER ENTWURFSVERFASSER:
Koblenz, im Dezember 1992

Jipfel
TGL Koblenz
Im wasserrechtl. Verfahren g
Amtl. Sachverständige
Bayer. Landesamt für Wasserw
München, den 21.12.19
Name *Jipfel* Dienststelle *ST*

ZEICHENERKLÄRUNG

- BRUNNEN GRUNDV
- SCHUTZGEBIET
- II ZONE I, II (FEST)
- IIIA ZONE III (SP)
- IIIB BEANTRAGTE ERW



STADTWERKE AS
GRUNDWASSERGWINNI
ERWEITERUNG DES WA
OBERSICHTSLAGEPLAN MIT A
SCHUTZGEBIETES UND DER I

TECHNOLOGIEBERATUNG
GRUNDWASSER UND UMWELT
Tochtergesellschaft von
BJÖRNSEN BERATENDE INGEI
Beratende Ingenieurgesellschaft mbH · 540

ENTWORFEN : HORALEK
GEZEICHNET : BERS/SCH
GEPRÜFT : *ts*
DAT
DEZ.

MAßSTAB 1:1,29
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

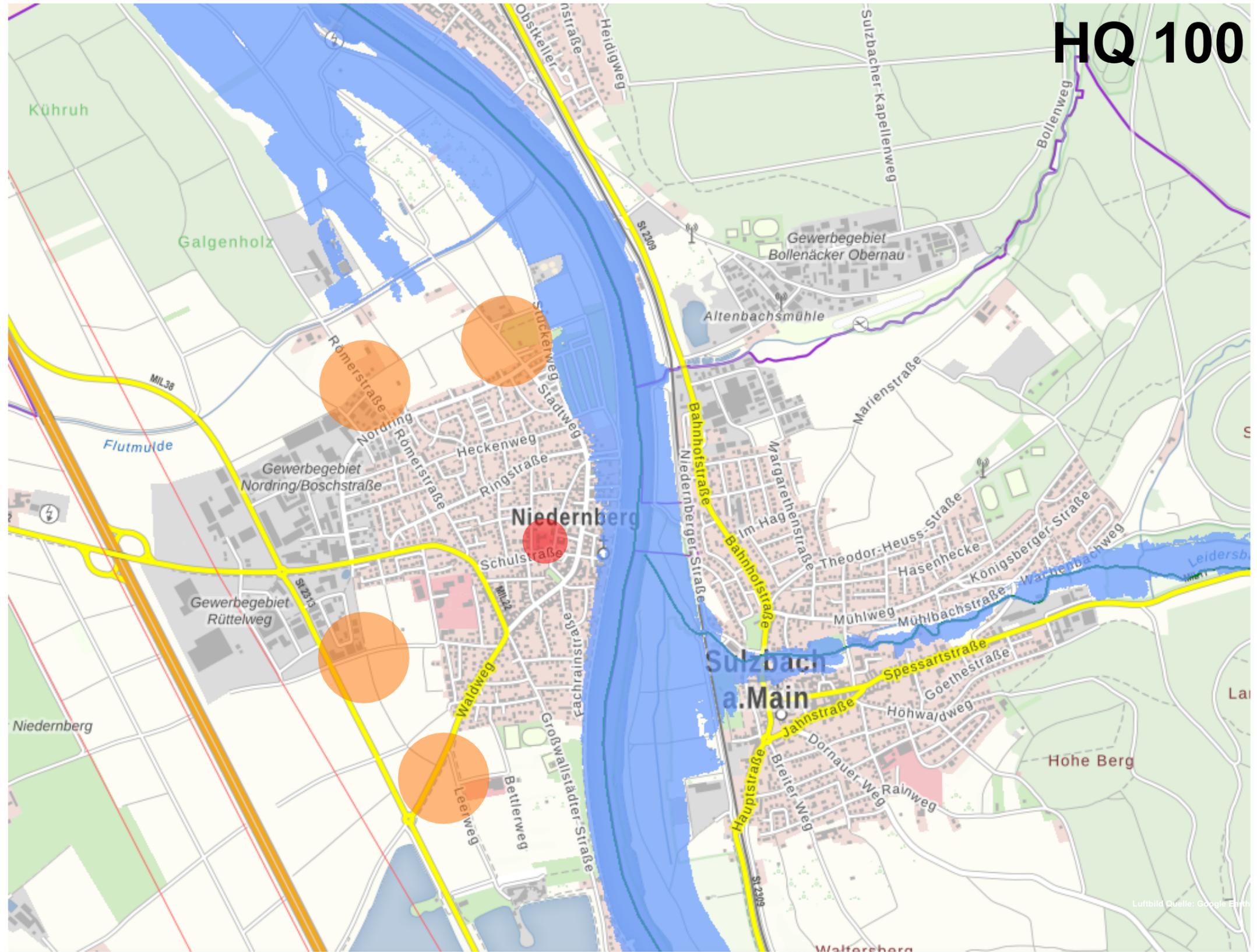
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com



HQ 100



MAßSTAB
FORMAT **A3 420x297**
DATUM **14.04.2022**

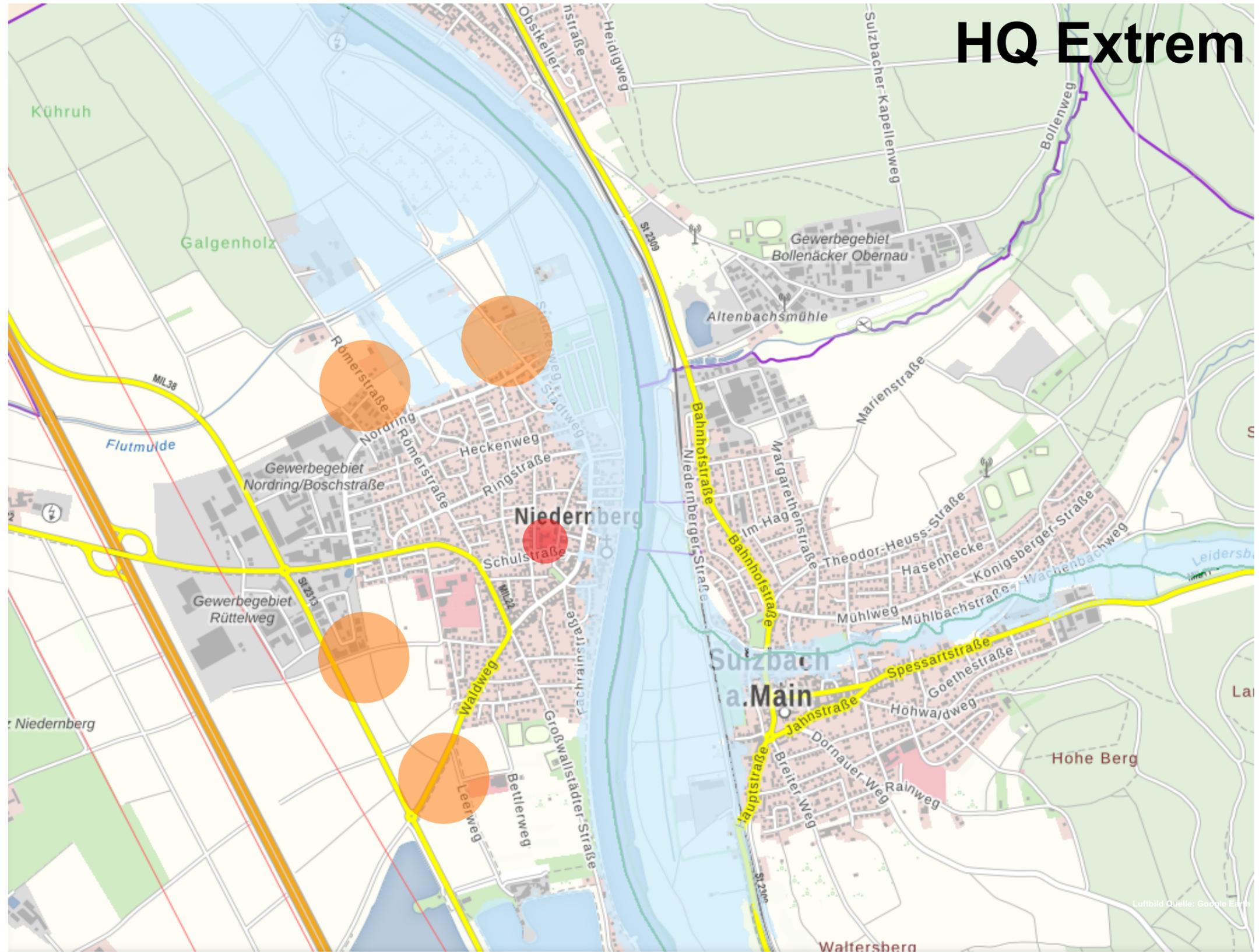
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com



HQ Extrem



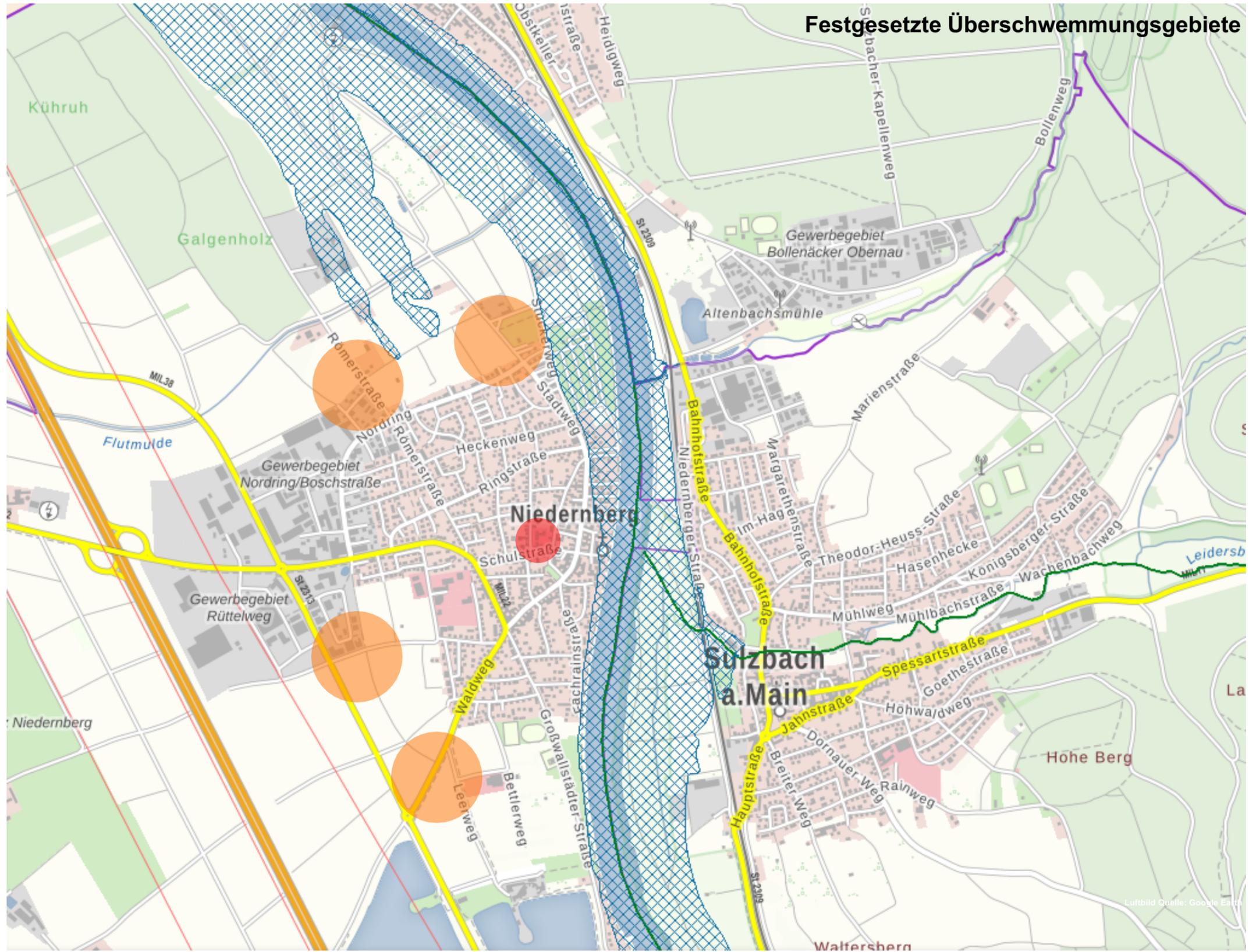
MAßSTAB
FORMAT **A3 420x297**
DATUM **14.04.2022**

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com





MAßSTAB
 FORMAT **A3 420x297**
 DATUM **14.04.2022**

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

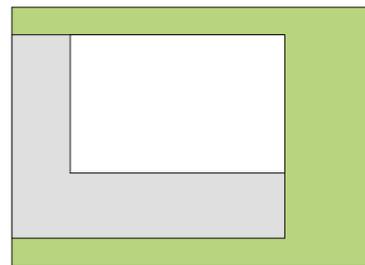
ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



WALDWEG



Luftbild Quelle: Google Earth



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

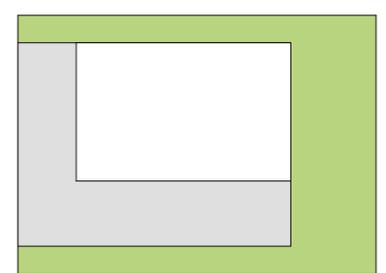
Standort Waldweg

FWN- -2.01 - 5-

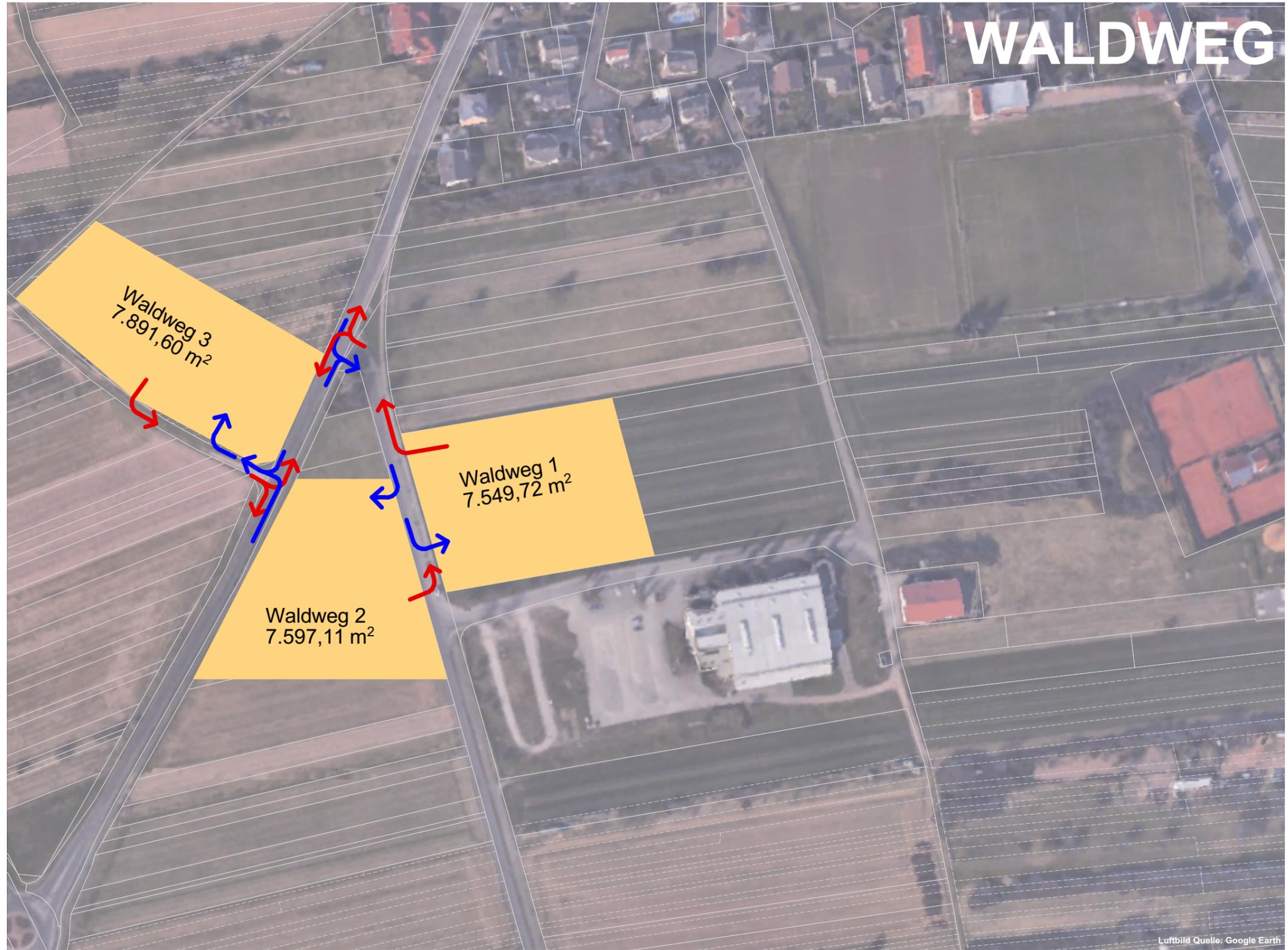


Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 31.01.2022:

- Zufahrtsstraße wird von Anwohnerinnen als Parkplatz für Großveranstaltungen in Hans-Herrmann-Halle und Badegästen der südlich liegenden Seen genutzt
- Grundstücke links, rechts und zwischen Gabelung möglich
- Verkehrserschließung Kreisstraße (Ortszufahrt) aktuell Tempo 100 möglich > ACHTUNG: Abstimmung mit Behörde zu Tempolimit / Ein- und Ausfahrten erforderlich!
- Gebäude könnte mit Rücken zu Wohnbebauung stehen um Schall abzuschirmen



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
 > Außenraum ca. 2.100m²
 >> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²
 >> Grundstücksgöße ca. 7.400m² bei Überbauungsfaktor 0,6



Luftbild Quelle: Google Earth

 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

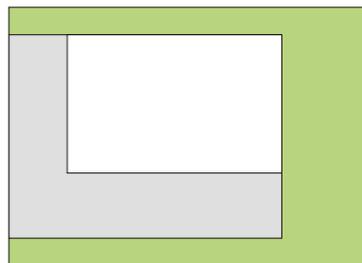
ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



**Zusätzliche Informationen /
Abstimmungen aus Videokonferenz
am 14.03.2022:**

- Verkehrserschließung Kreisstraße (Ortszufahrt) aktuell Tempo 100 möglich
- Gebäude könnte mit Rücken zu Wohnbebauung stehen um Schall abzuschirmen
- Absprache mit Kreis ob Alarmausfahrt auf Kreisstraße möglich ist
- Zufahrt auf muss über Straße zwischen Waldweg 1 und 2
- Kreuzungspunkt auf Kreisstraße im Sommer sehr problematisch, Rückstau Verkehr zum See, Kreuzung müsste bspw. vergrößert werden

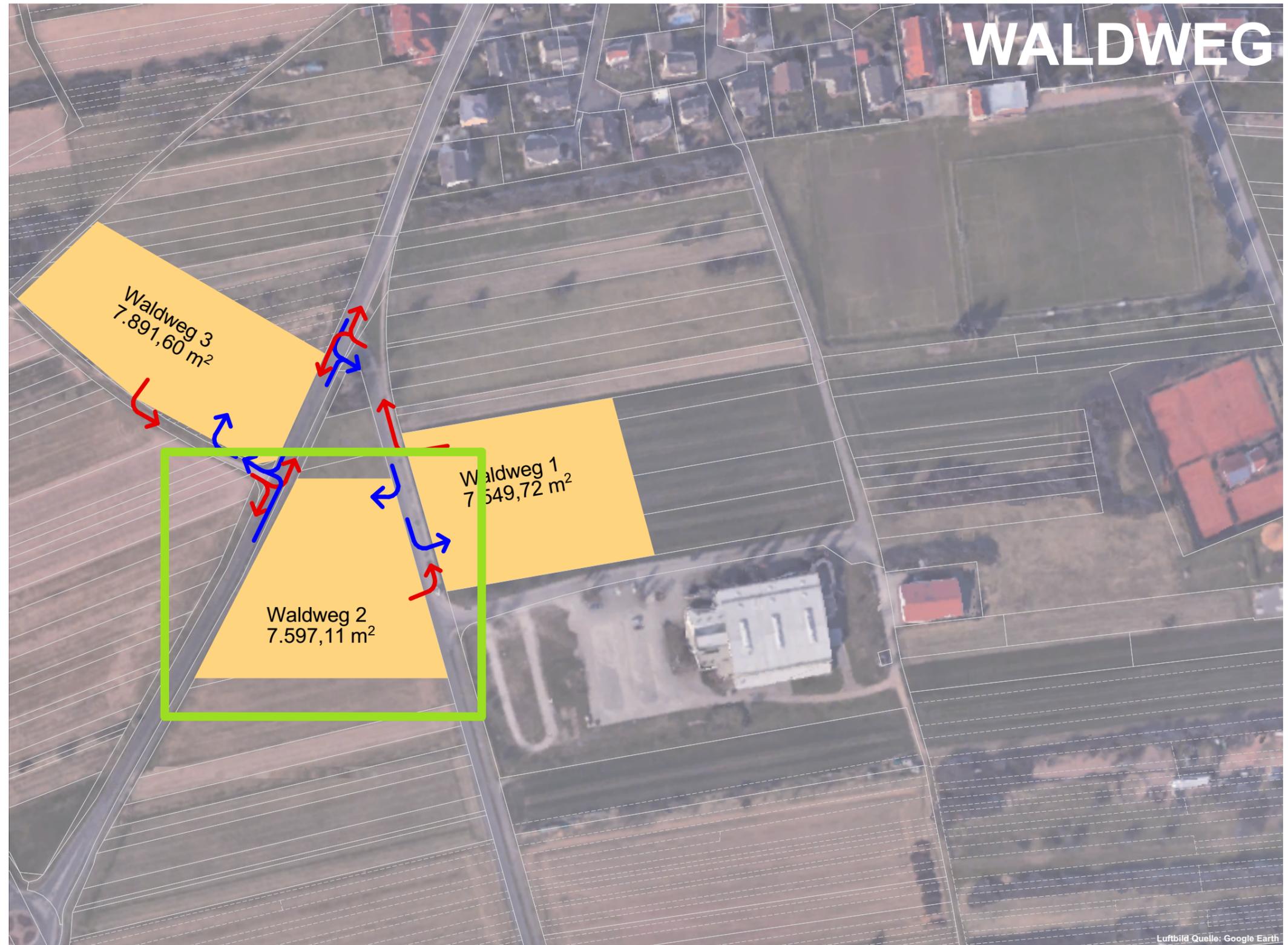
**> Waldweg 2 wird weiter
untersucht**



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6



 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

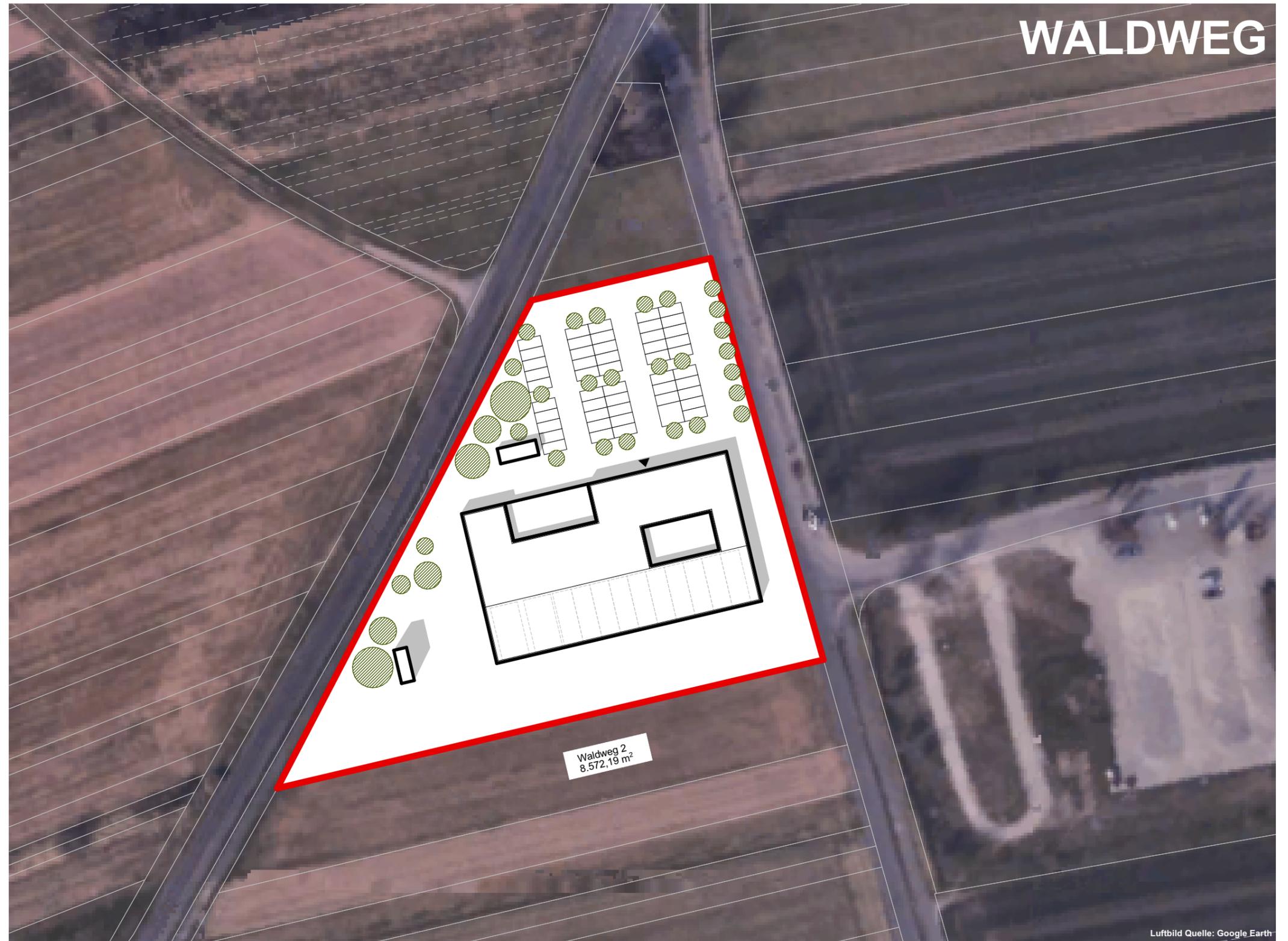
ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Waldweg - mögliche Flächen FW - Auswahl

FWN- -2.01 - 7-



WALDWEG



Luftbild Quelle: Google Earth

MAßSTAB 1:500, 1:1000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

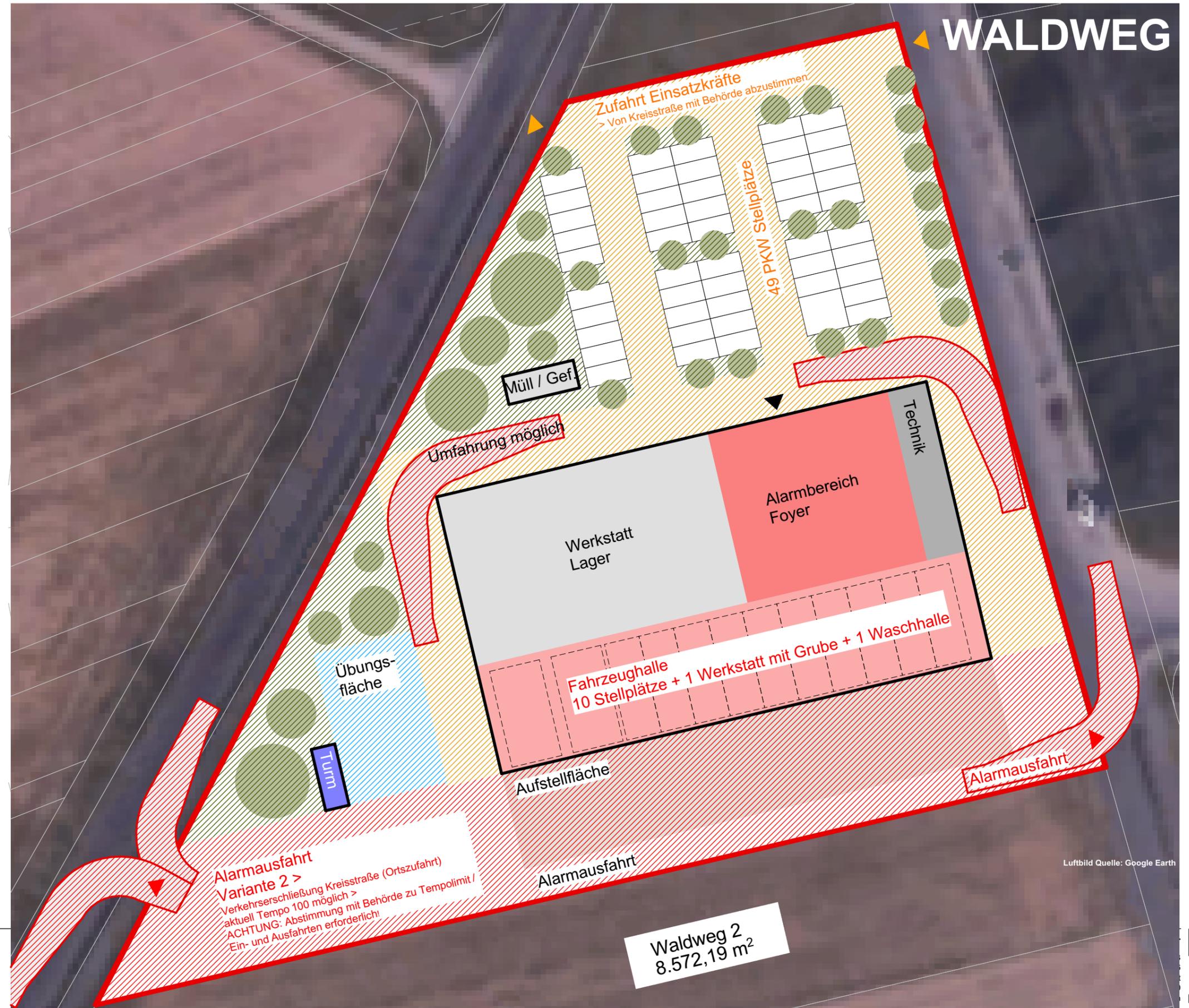
Standort Waldweg - Untersuchung Lageplan

FWN- -2.01 - 8-



Waldweg

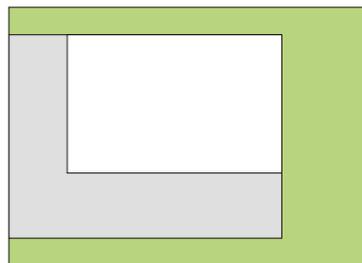
- + je zwei Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- + keine Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- + geringe Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Westen möglich
- + Grundstückserweiterung nach Süden möglich



RÖMERSTRASSE



Luftbild Quelle: Google Earth



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Römerstraße

FWN- -2.02 - 10-



Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 31.01.2022:

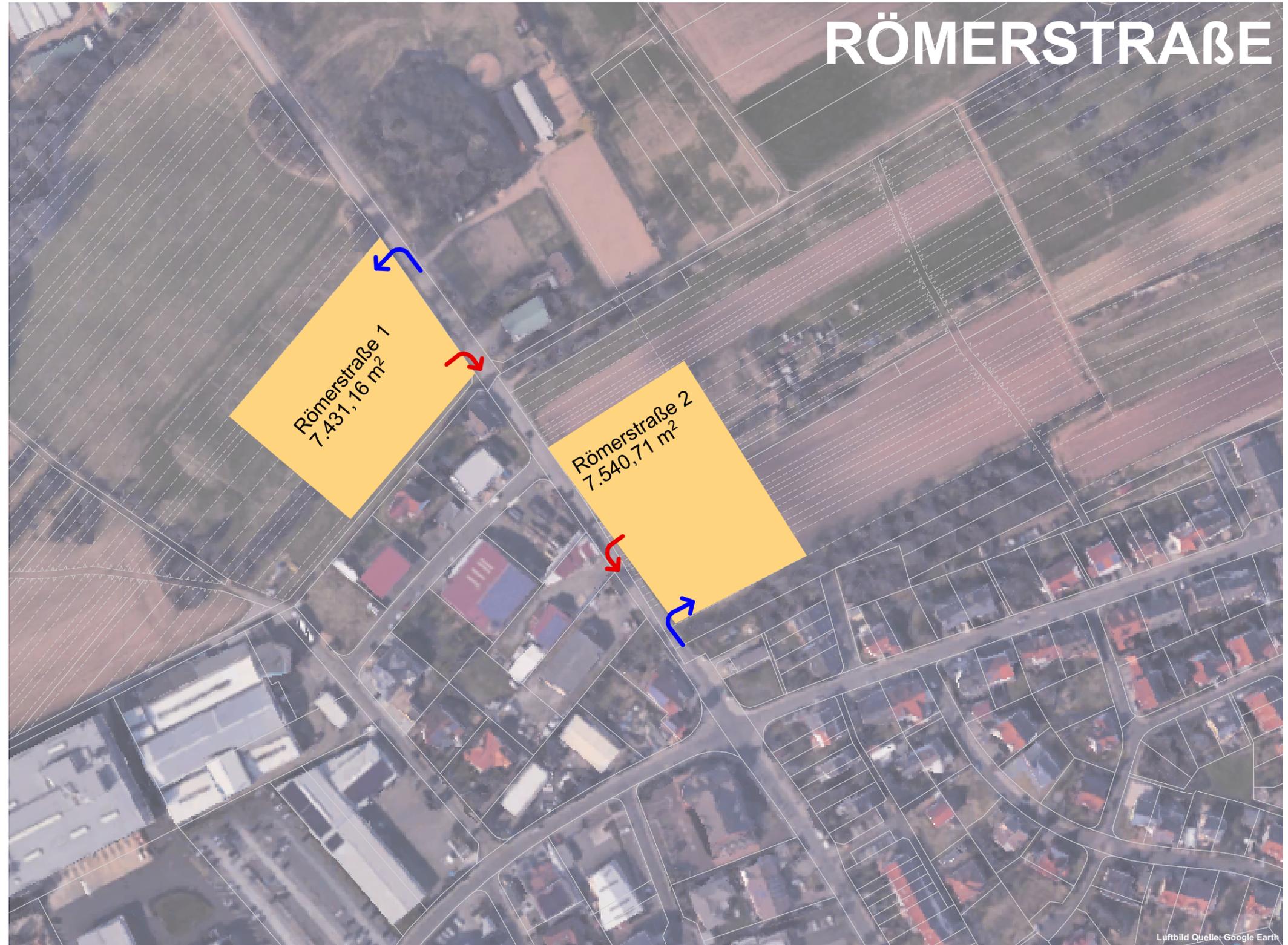
- Schutzzone 3B, Flächennutzungsplan Außenbereich
- Nicht genehmigte Gebäude rechts der Straße, ursprünglich als Wohnbauerweiterungsfläche angedacht
- Links der Straße Schuttdeponie, wenn im südlichen Bereich, Schutzzone 3A (Gemeindegrundstücke)
- Schutzzone 3A Bauen wasserrechtlich verboten, Sondergenehmigung erforderlich
- Schutzzone 3B Bauen mit Auflagen erlaubt
- Radverkehr kreuzt, aber Nordring erlaubt Fahren zu Einsatzorten ohne ständige Durchquerung der Ortschaft



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
 > Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m² bei Überbauungsfaktor 0,6



 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

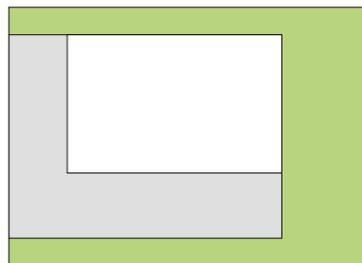
ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



Zusätzliche Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 14.03.2022:

- Bei Römerstraße 2: Topografie abfallend in Richtung nicht genehmigter Gebäude
- Mainradweg kreuzt > sehr viel Radverkehr, Gefährdung von Passanten durch ankommende Einsatzkräfte / ausfahrende Einsatzfahrzeuge

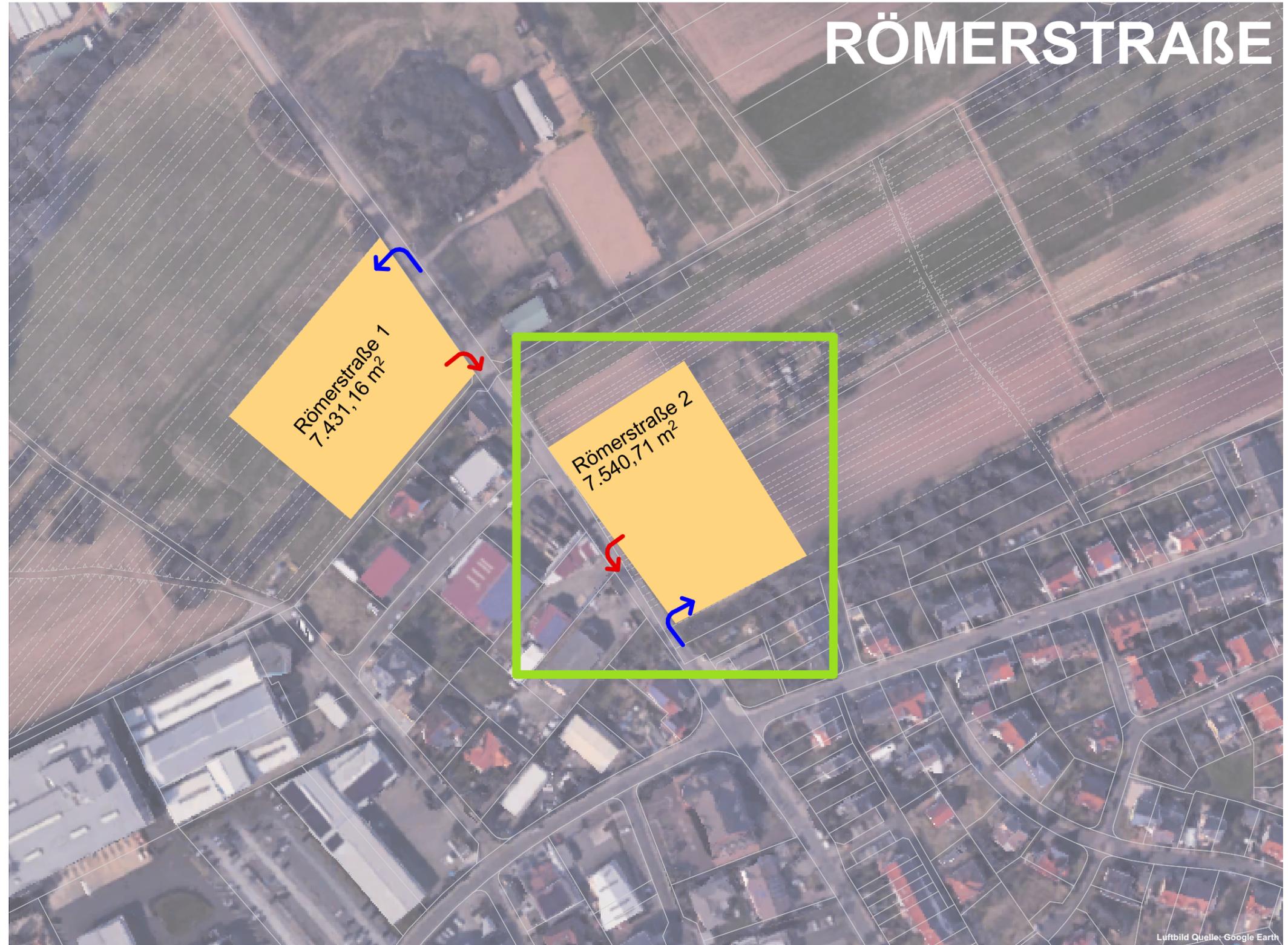
> „Römerstraße 2“ wird weiter untersucht



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
 > Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m² bei Überbauungsfaktor 0,6



Luftbild Quelle: Google Earth

 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

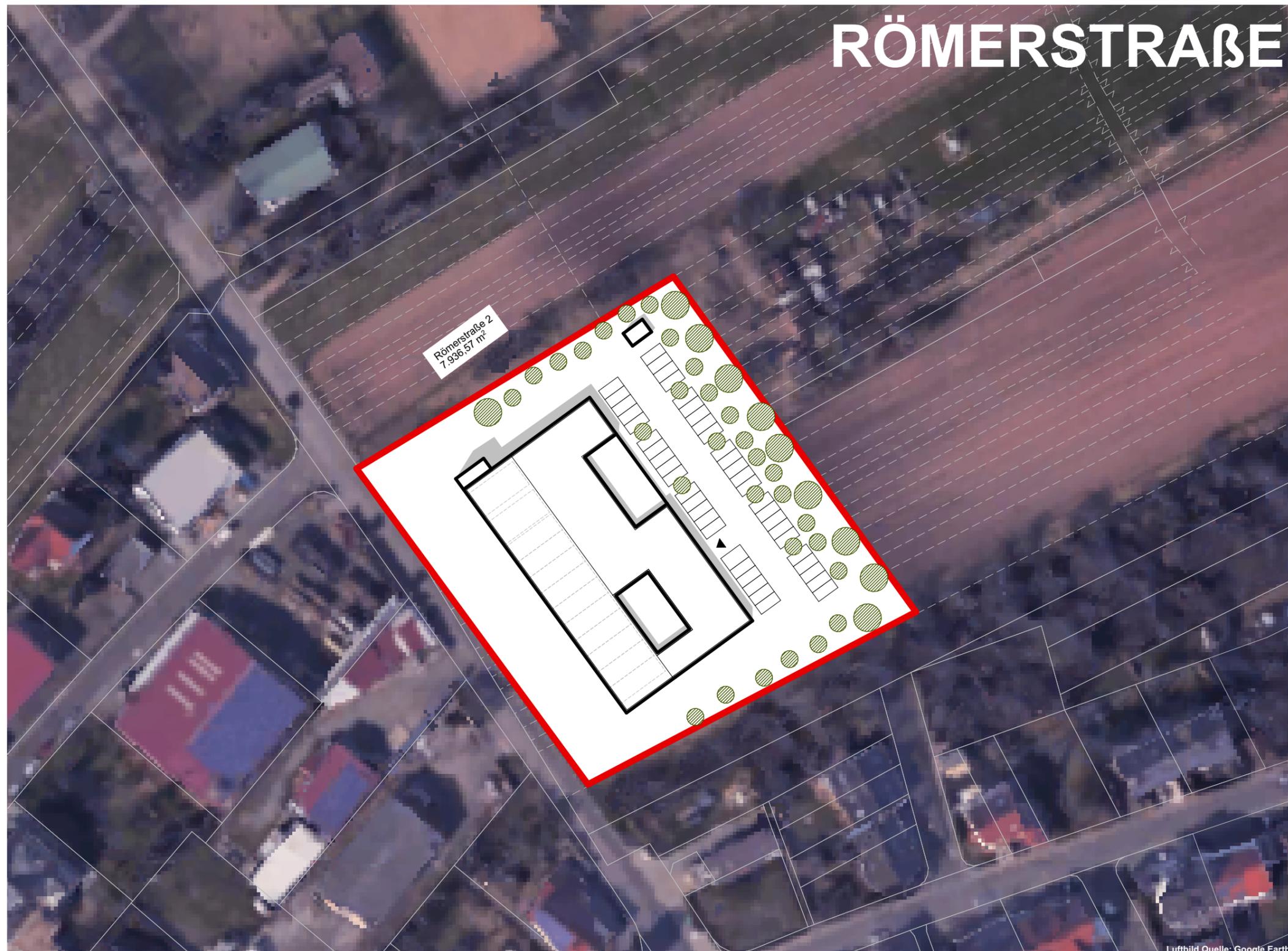
AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com



RÖMERSTRASSE



Luftbild Quelle: Google Earth

MAßSTAB 1:1000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

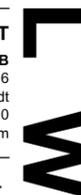
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

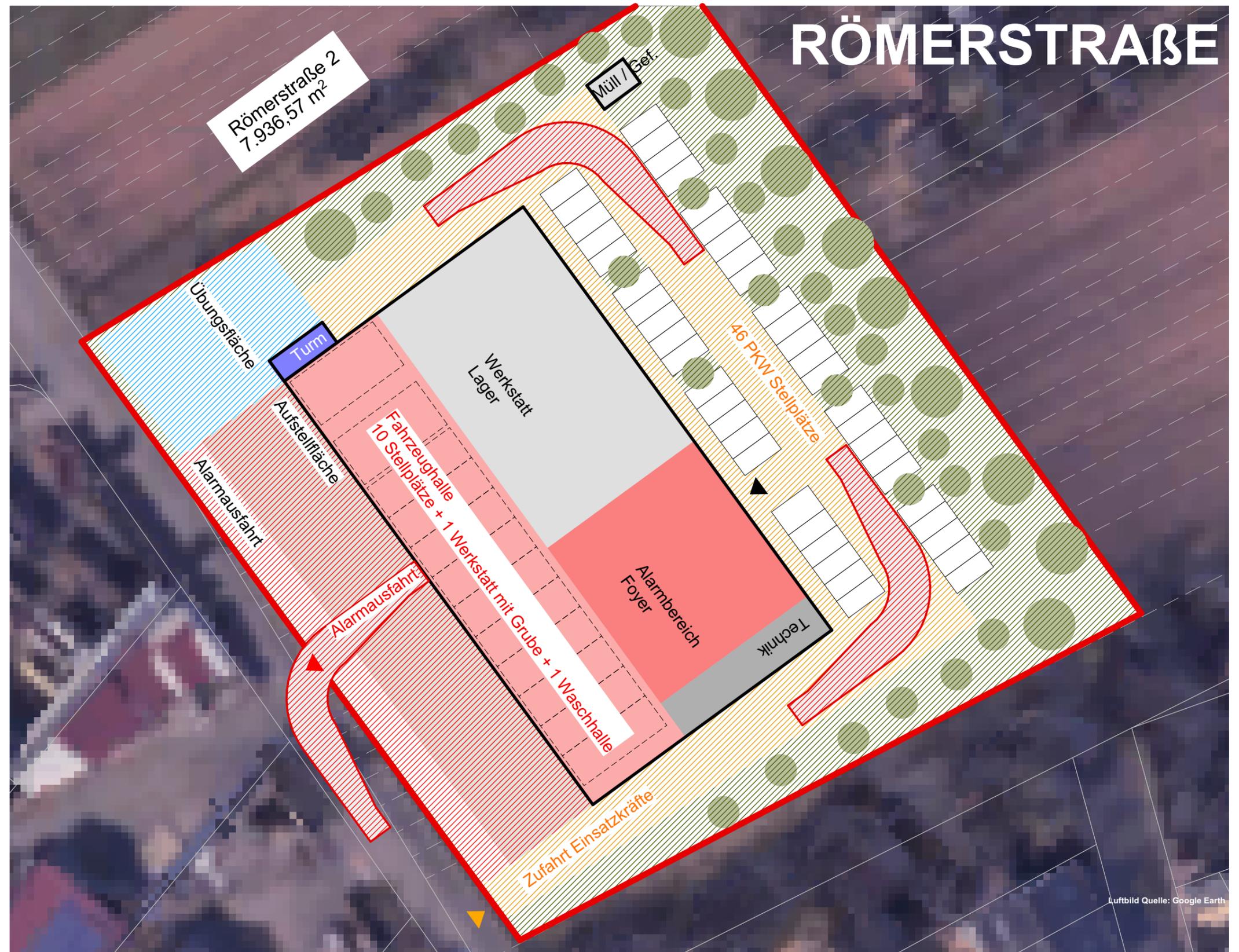
Standort Römerstraße - Untersuchung Lageplan

FWN- -2.02 - 13-



Römerstraße

- o Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge auf schmale Straße, Halteverbot notwendig
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- o Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- o direkte Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nicht möglich, nur bei größerem Grundstück
- + Grundstückserweiterung nach Osten und Norden möglich



MAßSTAB 1:500
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Römerstraße - EG- / Freiflächenkonzept

FWN- -2.02 - 14-



TAFEL



Luftbild Quelle: Google Earth



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

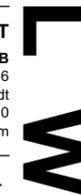
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

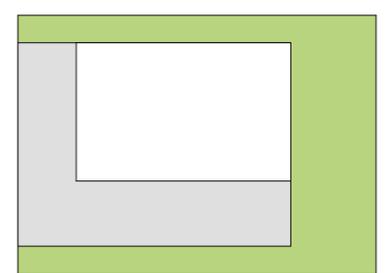
Standort Tafel

FWN- -2.03 - 15-

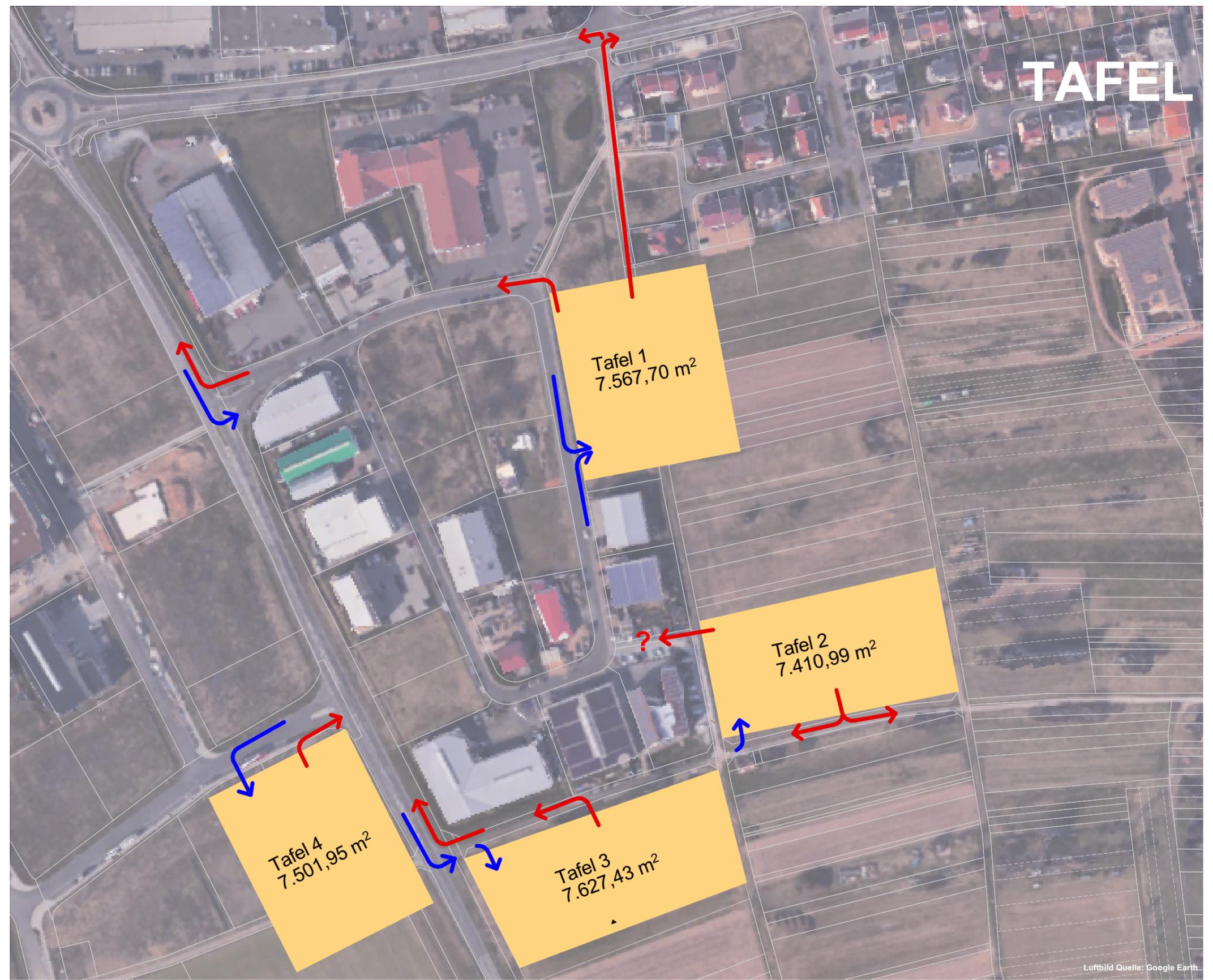


Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 31.01.2022:

- Südliches Gebiet unterhalb des Gewerbegebiets und Verbindungsweg Ost-West als FW Standort denkbar
- Nördlich des Weges soll Wohnungsbau entstehen
- Östlich befindet sich ein KiTa / Schulkomplex
- Alternativstandort östlich des Hansarings mit potentiell drei möglichen zukünftigen Ausfahrtrichtungen



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
 > Außenraum ca. 2.100m²
 >> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²
 >> Grundstücksgöße ca. 7.400m² bei Überbauungsfaktor 0,6



TAFEL

Luftbild Quelle: Google Earth

mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com

Standort Tafel - mögliche Flächen FW

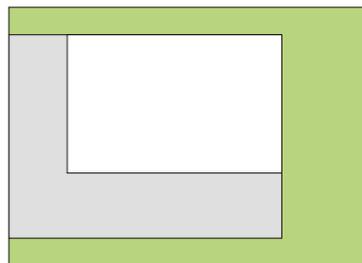
FWN- -2.03 - 16-



**Zusätzliche Informationen /
Abstimmungen aus Videokonferenz
am 14.03.2022:**

- Hälfte von Tafel 1 befindet sich schon in Baulandumlegung für Wohnbau
- Staatsstraße zwischen Tafel 4 und Tafel 3
- gegenüber blauer Pfeil des Grundstücks Tafel 2 befindet sich Gasstation
- Umweg über Kreisel für Einsatzkräfte ungünstig, da zu Stoßzeiten viel Verkehr
- Tafel 4 wird ausgeschlossen
- Tafel 2 und 3 müssten über den Heiligenweg angedient werden

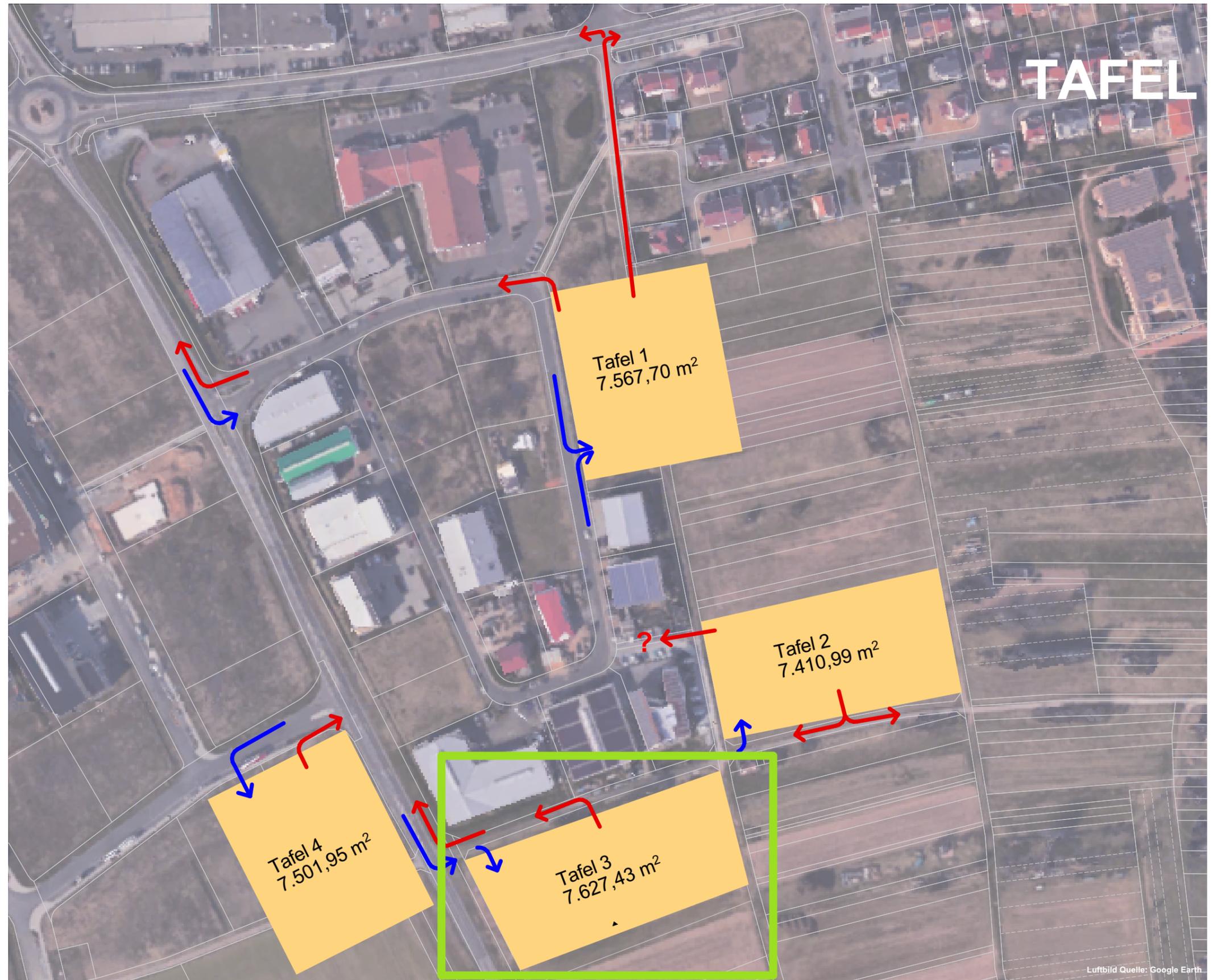
> „Tafel 3“ wird weiter untersucht



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6



Luftbild Quelle: Google Earth

mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

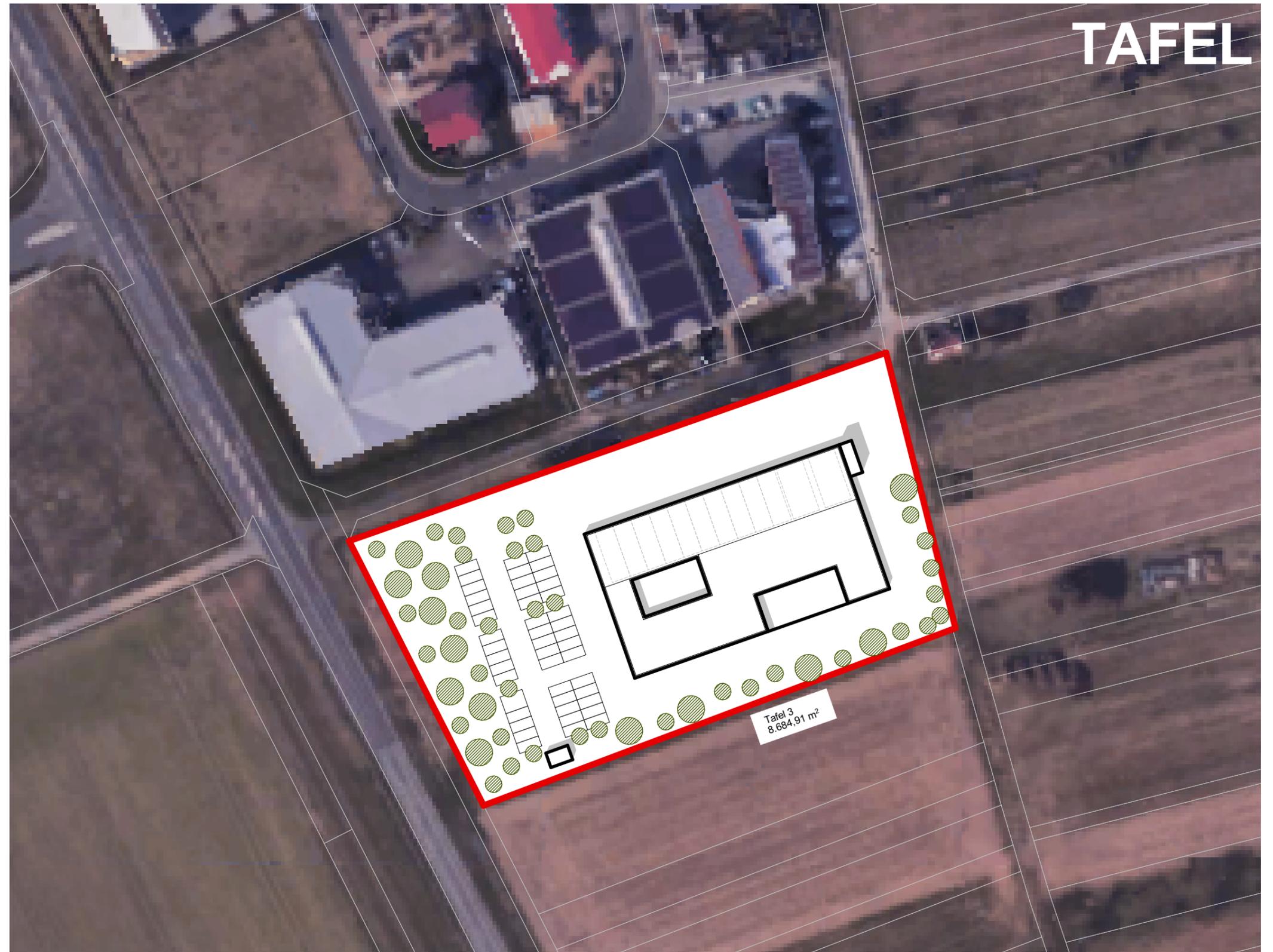
ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Tafel - mögliche Flächen FW - Auswahl

FWN- -2.03 - 17-



TAFEL



MAßSTAB 1:1000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

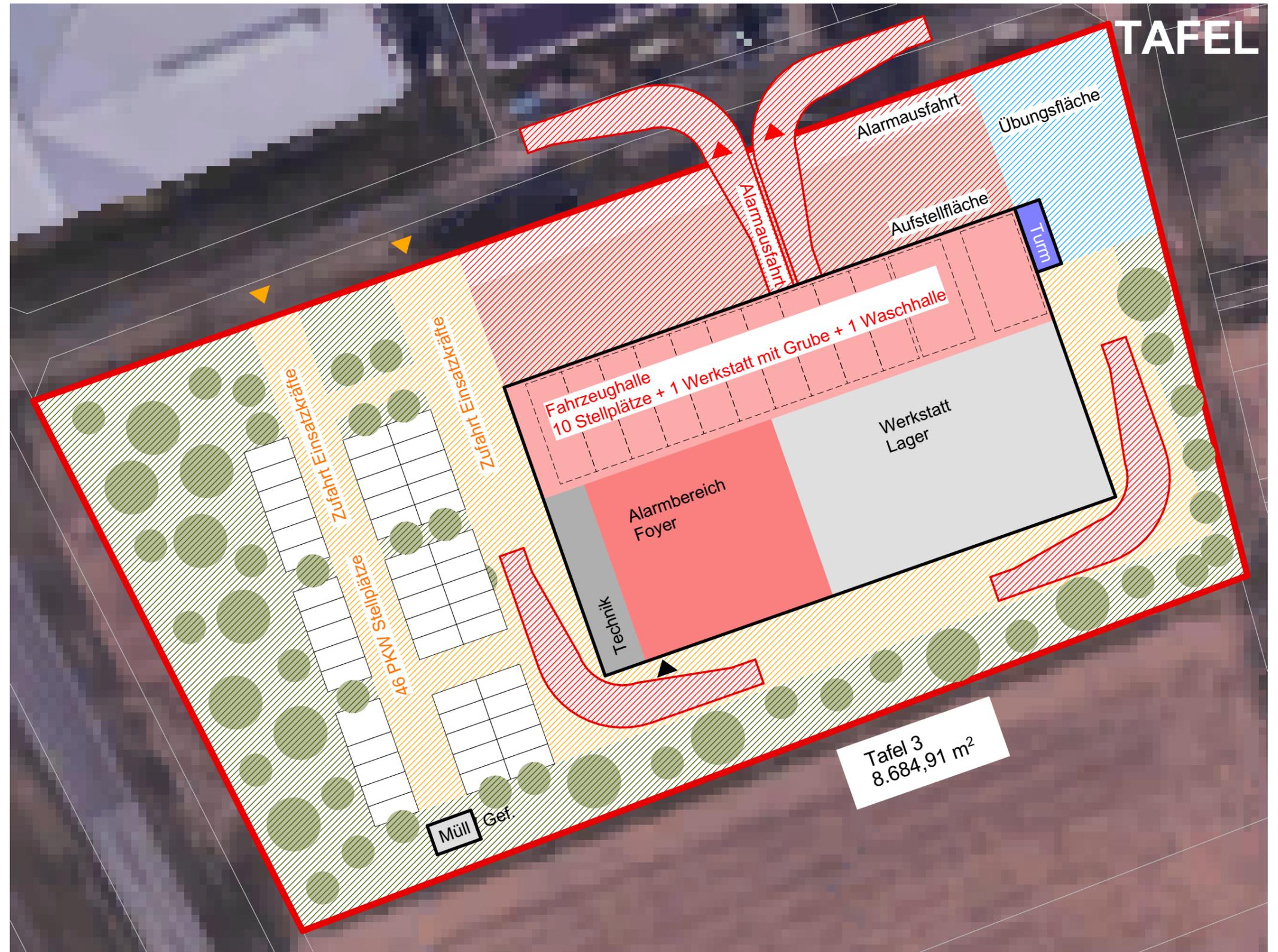
Standort Tafel - Untersuchung Lageplan

FWN- -2.03 - 18-



Tafel

- + Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge nach Ost und West
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- + (noch) keine Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- + Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Westen möglich
- + Grundstückserweiterung nach Süden möglich
- + BRK / THW könnten auf einem südlichen Grundstück angegliedert werden



MAßSTAB 1:500
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Tafel - EG- / Freiflächenkonzept

FWN- -2.03 - 19-



BAUHOF



Luftbild Quelle: Google Earth



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig
ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Bauhof

FWN- -2.04 - 21-



BAUHOF

Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 31.01.2022:

- Links der Straße Schutzzone 3B, Bebauung möglich
- Hilfsfrist lang, viele rechts-vor-links Straßen



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m²
bei Überbauungsfaktor 0,6

 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Bauhof - mögliche Flächen FW

FWN- -2.04 - 22-

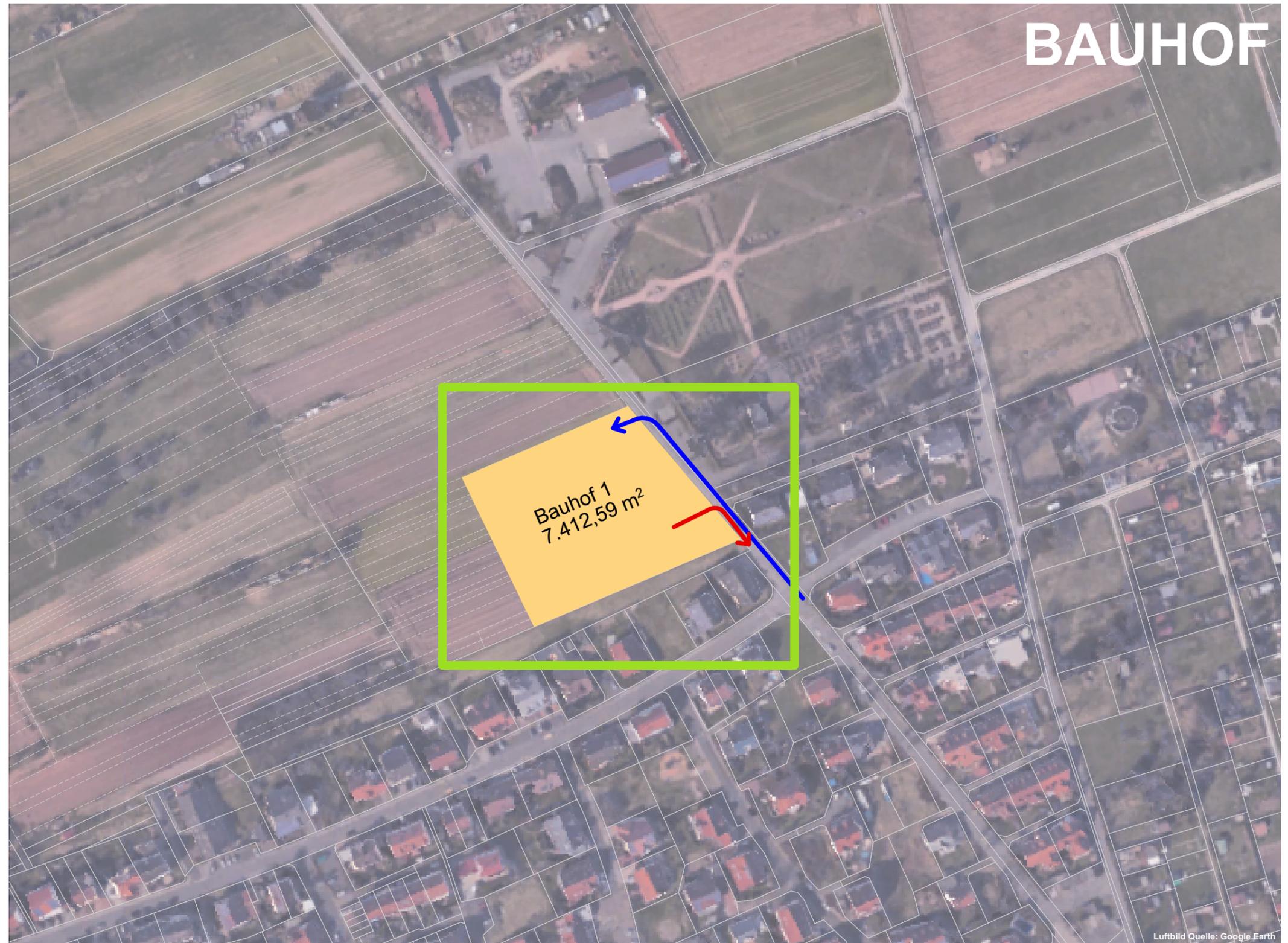


BAUHOF

Zusätzliche Informationen / Abstimmungen aus Videokonferenz am 14.03.2022:

- Bauhof 1 liegt in HQ Extrem
- Friedhof schränkt Übrungszeiten der Feuerwehr aufgrund von Ruhezeiten für Beerdigungen ggf. ein

> Bauhof 1 wird weiter untersucht



> BGF erdgeschossig ca. 2.350m²
> Außenraum ca. 2.100m²

>> Flächenbedarf erdgeschossig ca. 4.450m²

>> Grundstücksgöße ca. 7.400m² bei Überbauungsfaktor 0,6

 mögliche Zufahrtswege Einsatzkräfte  mögliche Ausfahrtswege Feuerwehr im Alarmfall

ACHTUNG Konzeptstand: Zufahrten und Ausfahrten müssen im Bereich von Kreis-/ Landes- und Bundesstraßen mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

MAßSTAB 1:2000
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

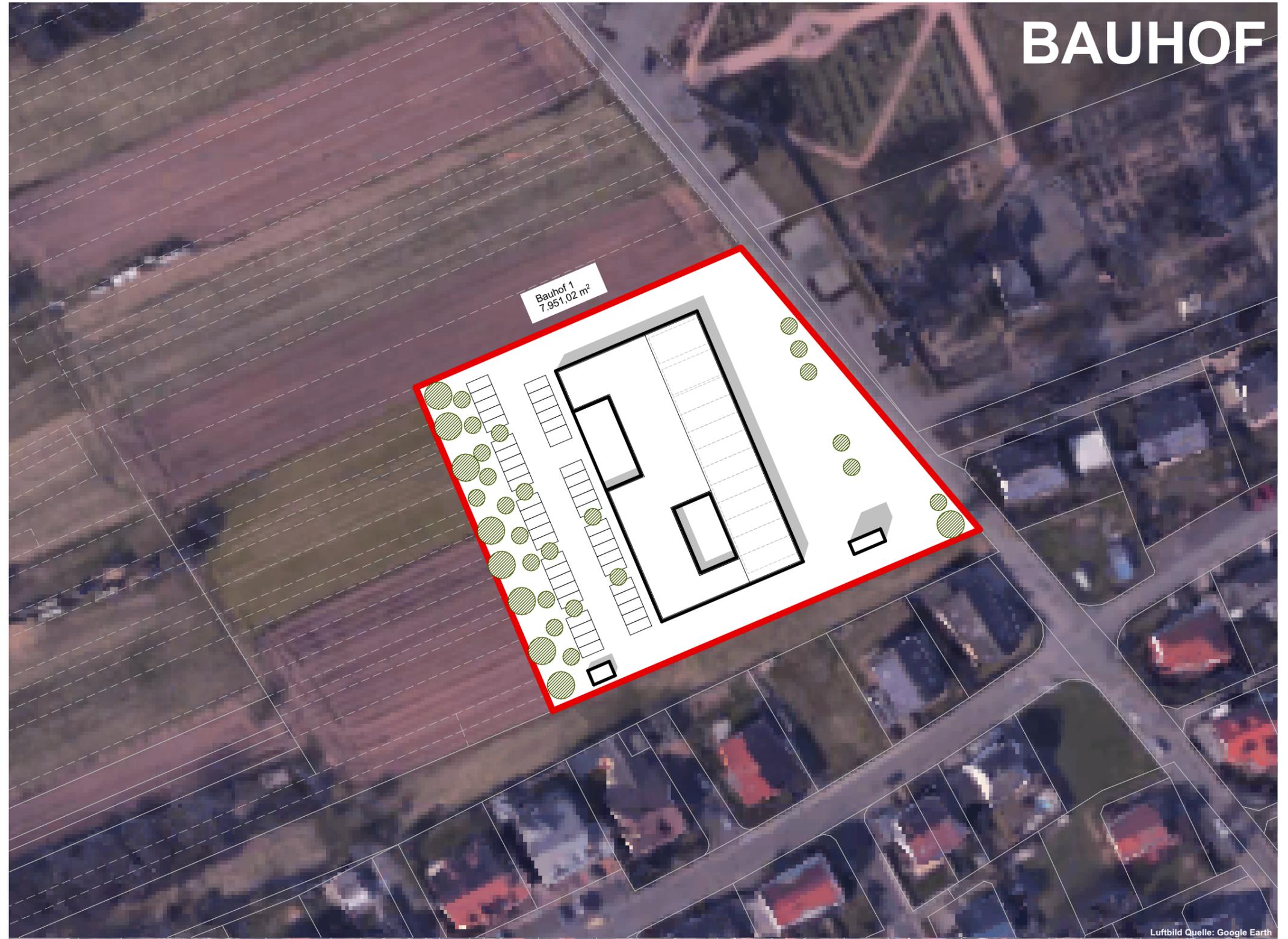
AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com



BAUHOF



Luftbild Quelle: Google Earth

MAßSTAB: 2000, 1:1000
FORMAT **A3 420x297**
DATUM **14.04.2022**

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Bauhof - Untersuchung Lageplan

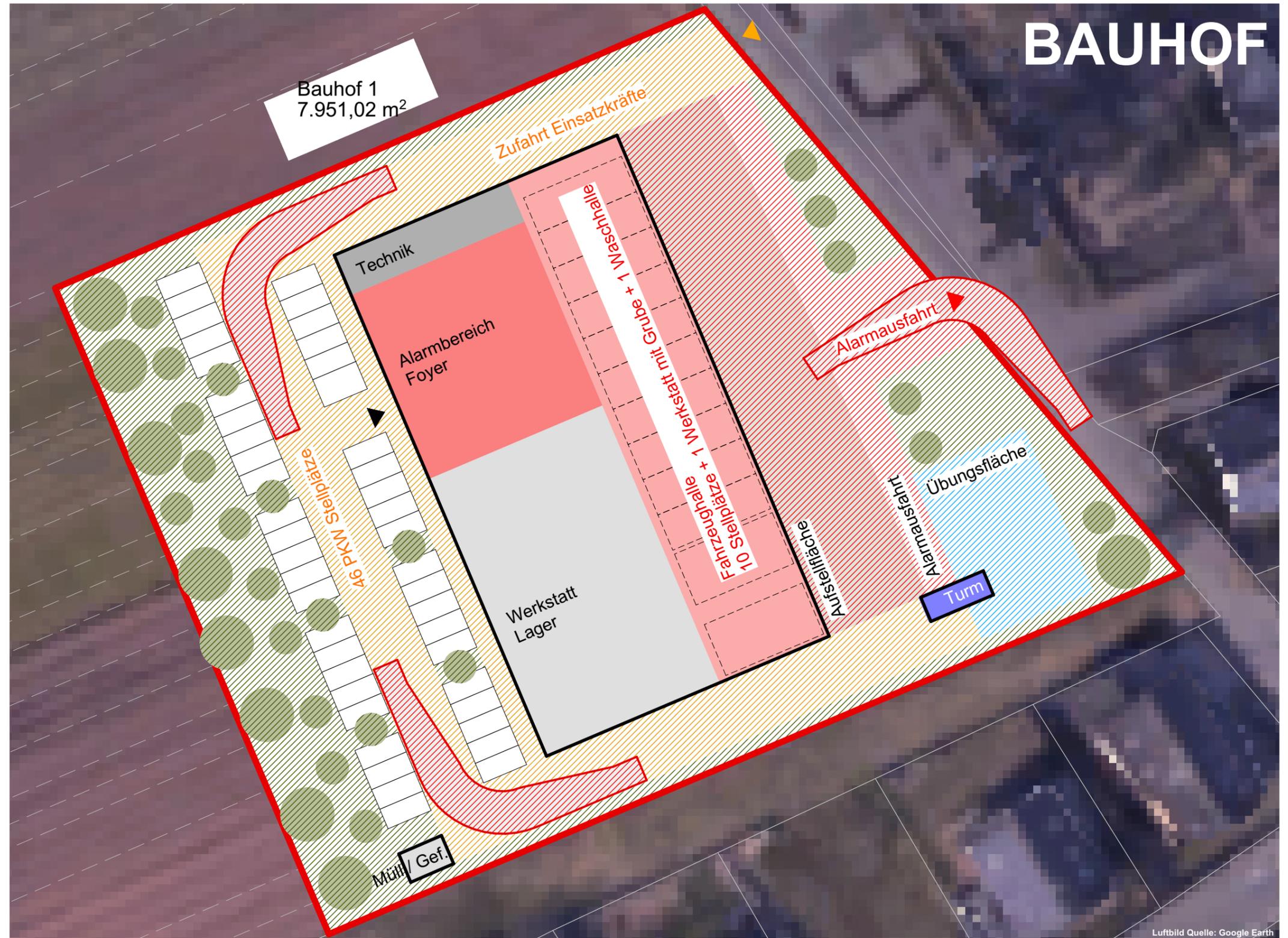
FWN- -2.04 - 24-



BAUHOF

Bauhof

- o Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge auf schmale Straße, Halteverbot notwendig
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrüntem Bereich vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- o Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- 0 direkte Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nicht möglich, nur bei größerem Grundstück
- + Grundstückserweiterung nach Westen und Norden möglich



MAßSTAB 1:500
FORMAT A3 420x297
DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Niedernberg
Bauamt
Hauptstraße 54
63843 Niedernberg

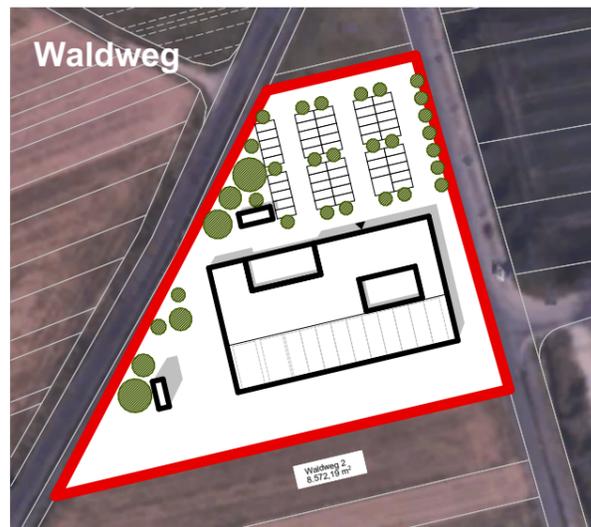
BAUVORHABEN
Studie
Feuerwehr Niedernberg
Lindenstraße 2
63843 Niedernberg

ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
info@lengfeld-wilisch.com

Standort Bauhof - EG- / Freiflächenkonzept

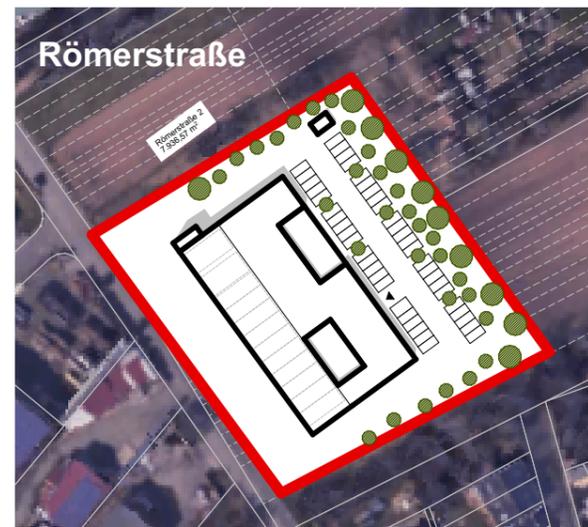
FWN- -2.04 - 25-





Waldweg 2

- + Verkehrserschließung Kreisstraße im Westen des Grundstücks (Ortszufahrt) aktuell Tempo 100 möglich, Verkehrskonzept abzustimmen
- o Kreuzungspunkt auf Kreisstraße im Sommer sehr problematisch, Rückstau Verkehr zum See, Kreuzung müsste bspw. vergrößert werden
- o Zufahrtsstraße wird von Besucher:innen als Parkplatz für Großveranstaltungen in Hans-Herrmann-Halle und Badegästen der südlich liegenden Seen genutzt
- + je zwei Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- + keine Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- + geringe Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Westen möglich
- + Grundstückserweiterung nach Süden möglich



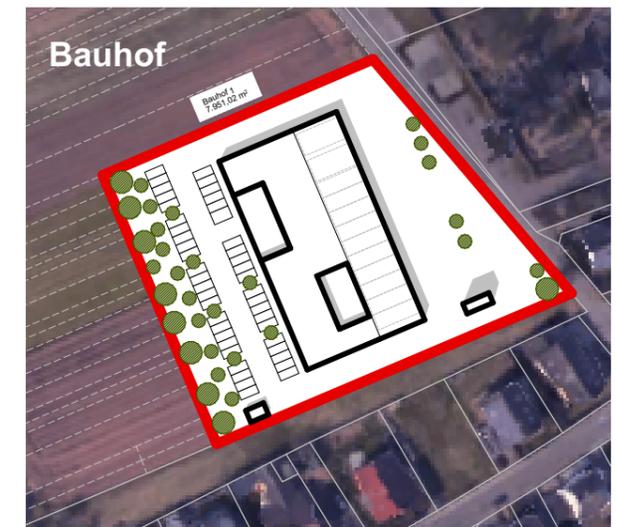
Römerstraße 2

- o Wasserschutzzone 3B
- o Nicht genehmigte Gebäude rechts der Straße, als Wohnbauerweiterungsfläche angedacht
- o Radverkehr des Mainradwegs kreuzt, Gefährdungspotential durch Einsätze
- o Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge auf schmale Straße, Halteverbot notwendig
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- o Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- + direkte Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nicht möglich, nur bei größerem Grundstück
- + Grundstückserweiterung nach Osten / Norden möglich



Tafel 3

- + Standort Tafel befindet sich aktuell in Weiterentwicklung (Wohnen und Gewerbe bereits vorhanden) > Ausbau von Verbindungsstraßen notwendig, für Feuerwehr könnte Maßnahme vorgezogen werden
- + Verkehrserschließung Kreisstraße im Westen des Grundstücks (Ortszufahrt), Verkehrskonzept abzustimmen
- o Östlich befindet sich ein KiTa / Schulkomplex, Gefährdung von Schüler:innen durch Einsatzverkehr
- + Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge nach Ost und West
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- + (noch) keine Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- + Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nach Westen möglich
- + Grundstückserweiterung nach Süden möglich
- + BRK könnten auf einem südlichen Grundstück angegliedert werden



Bauhof 1

- o Wasserschutzzone 3B
- o viele Rechts-vor-Links-Straßen im Zufahrtsbereich
- o Einbahnstraßen oder Verkehrsänderung zwingend notwendig
- o Hilfsfrist lang
- o Radverkehr des Mainradwegs kreuzt, Gefährdungspotential durch Einsätze
- o Lage nahe Friedhof, Ruhestörung von Beerdigungen und ggf. zeitliche Einschränkungen des Übungsbetriebs
- o Lage in HQ Extrem Gebiet
- o Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge auf schmale Straße, Halteverbot beidseitig notwendig
- + separat angeordnete Übungsfläche
- + ausreichend Stellplätze
- + Anschluss an natürlich gewachsenes Erdreich in begrünten Bereichen vorhanden, Baumpflanzungen möglich
- + Umfahrung des Feuerwehrgebäudes möglich > Anlieferung von Werkstatt und Technik bis vor die Türen möglich
- o Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken
- + kompakter Baukörper aufgrund von Grundstückszuschnitt umsetzbar
- o direkte Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes nicht möglich, nur bei größerem Grundstück
- + Grundstückserweiterung nach Westen und Norden möglich

MAßSTAB 1:2000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com

Vergleich

FWN- -2.01-04 - 26-





ALLGEMEINES FAZIT

Alle vier untersuchten Grundstücke sind mit der gestellten Bauaufgabe „Neubau Feuerwehrgerätehaus Niedernberg“ bebaubar. Das erarbeitete Raumprogramm ist auf allen Grundstücken umsetzbar. Jedoch eignen sich einige Grundstücke besser als andere, die gestellten Anforderungen zu erfüllen.

> Bestand FW Niedernberg

Der Bau einer zeitgemäßen, auf dem Stand der aktuellen Technik befindlichen, Freiwilligen Feuerwehr ist dringend erforderlich. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus ist stark beengt und nicht im notwendigen Umfang erweiterbar. Unter dem Gesichtspunkt der Unfallsicherheit entspricht der Bestand nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Eine Sanierung und Erweiterung ist an diesem Standort nicht sinnvoll, wie in Stufe 1 der Studie nachgewiesen.

> Erweiterung Stadtgebiet

Die Gemeinde Niedernberg hat im Flächennutzungsplan eine Entwicklung in Richtung Süden vorgesehen. Eine Erweiterung nach Norden ist nicht möglich. Daher sind die beiden südlicheren Standorte (Waldweg und Tafel) in Bezug auf Hilfsfristen und Einsatzgebieten geeigneter.

> Raumprogramm

Auf allen Grundstücken ist das Raumprogramm umsetzbar.

> Erreichbarkeit

Die nördlichen Standorte sind mäßig gut erreichbar, da geprägt durch Rechts-Vor-Links-Verkehr und würden einschneidende Veränderungen der Verkehrsregeln in den Zufahrtsstraßen erfordern. Hier sind Einbahnstraßenregelungen oder Vorfahrtsregelungen umzusetzen um die Vorfahrtssituationen der Einsatzkräfte sicherzustellen. Aufgrund dieser örtlichen und räumlichen Gegebenheiten empfehlen wir nach Untersuchung der vier Gebiete die Weiterentwicklung eines Standorts im Süden.

> Tafel

Der Standort "Tafel" weist einen höheren Aufwand an Erschließung auf, diese wird jedoch im Zuge der Weiterentwicklung des Wohn- und Gewerbestandorts vermutlich erfolgen müssen. Nichtsdestotrotz erscheint dieser Standort im Rahmen der untersuchten Parameter am geeignetsten. Die Hilfsfristen sind eingehalten und der Standort bietet zum einen Erweiterungspotential auf dem eigenen Grundstück und zum anderen im Süden Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Feuerwehrweiterungen oder für weitere öffentliche Einrichtungen wie BRK oder THW.

> Waldweg

Der Standort "Waldweg" ist aufgrund der verkehrlichen Situation rund um Hans-Herrmann-Halle und Badeseen sowie in der Tempo 100 Zone etwas schwieriger zu entwickeln, ist jedoch aufgrund der Lage im Ortsgebiet ebenfalls als potentieller Standort anzusehen.

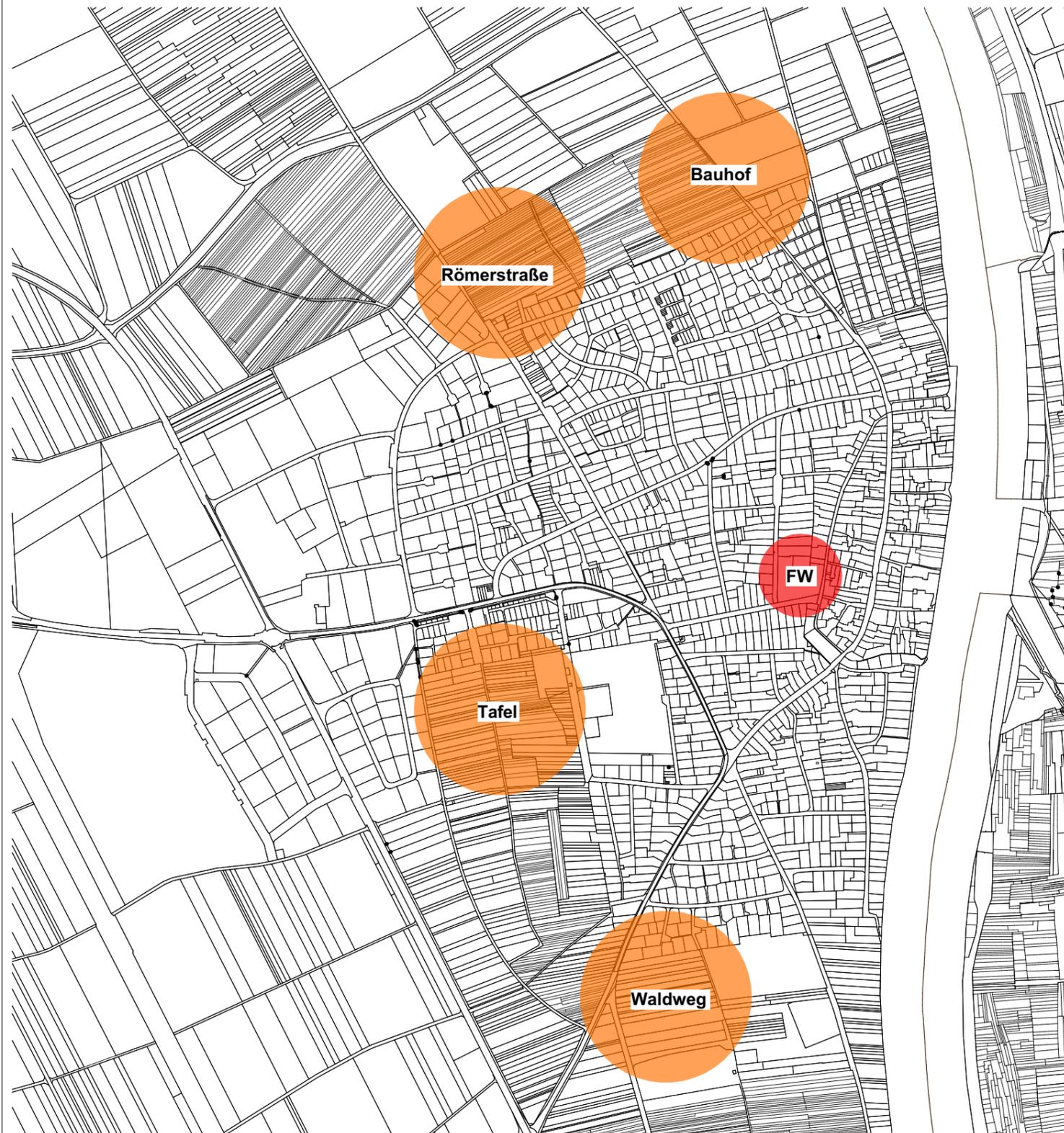
MAßSTAB 1:10000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com





Empfehlung und weiteres Vorgehen

Vor bzw. mit dem Grundstückserwerb sollten folgende Punkte überprüft werden bzw. sind einzuleiten.

- Ist die Nutzung als Sondergebiet „Feuerwehr“ zulässig? Prüfen der Flächennutzungspläne > Kein Grundstück sieht ein Sondergebiet vor > Flächennutzungsplanänderung notwendig
- Mit den entsprechenden Behörden für die Landes- oder Bundesstraße ist abzustimmen, wie die Erschließung, also Zu- und Ausfahrt ,vom Grundstück direkt auf Landes- oder Bundesstraße erfolgen kann.
- Prüfen / Beantragen von Fördergeldern
- Parallel zum Grundstückserwerb sollte auch das VGV Verfahren (Vergabeverfahren zur Findung geeigneter Planer) eingeleitet werden. Hier sind ca. 3-4 Monate vorzusehen. (Empfehlung Architekt, HLS, ELT, Feuerwehrtechnik)
- Im Anschluss sollte das beauftragte Planungsbüro die LPH 1+2 erbringen, um auf Basis des Vorentwurfs Baurecht zu schaffen. Hier sollte vor Verabschiedung des B-Plans die Rahmenbedingungen des Vorentwurfs berücksichtigt werden.
- Einleitung B-Plan Verfahren > Bei allen Grundstücken ist ein Bebauungsplan aufzustellen

MAßSTAB 1:10000
 FORMAT A3 420x297
 DATUM 14.04.2022

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Niedernberg
 Bauamt
 Hauptstraße 54
 63843 Niedernberg

BAUVORHABEN
 Studie
 Feuerwehr Niedernberg
 Lindenstraße 2
 63843 Niedernberg

ARCHITEKT
 Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 info@lengfeld-wilisch.com

Empfehlung

FWN- -2.01-04 - 28-





Stufe 2 - Abschluss