



**Zwischenpräsentation
des Gutachtens für die**

**Hauptfeuer- und Rettungswache
Oelde**

Ratssitzung, am 25. Juni 2012

Simone Mattedi, Vorstand – Architektin



- **Vorstände:** **Simone Mattedi, Dipl.-Ing. Architektin**
Christian Lanzinger, Dipl.-Kfm.
- **55 Mitarbeiter im Bereich Architektur**
- **15 Mitarbeiter im Bereich technische Konsortien**
- **Umsatz ca. 5 Mio. €**
- **Bauvolumen in 2011 ca. 180 Mio. €**

kplan AG
Abensberg

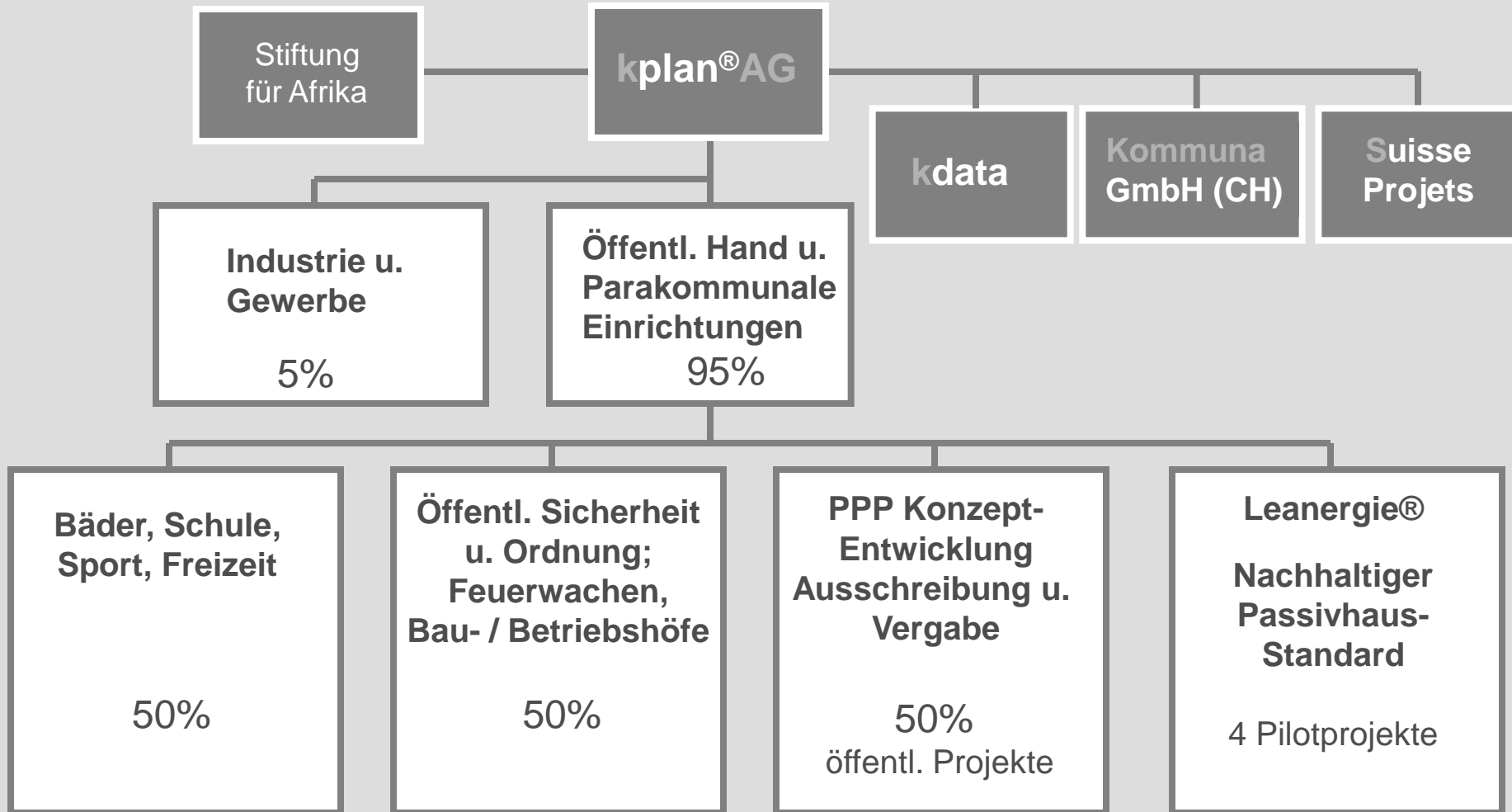
Bahnhofstr. 15
93326 Abensberg
Tel. 09443 / 921-100
Fax: 09443 / 921-180

kplan AG
Siegen

Eiserfelder Str. 316
57080 Siegen
Tel: 0271 / 35929-0
Fax: 0271 / 35929-15

kplan AG
Haiger

Birkenweg 10
35708 Haiger
Tel: 02773 / 910 120
Fax: 02773 / 910 125





- Architekten
- Ingenieure
- Diplom-Kaufleute
- Betriebswirte
- Juristen



Spezialgebiet seit über 25 Jahren

- Feuerwachen (HFW / BF)
- Feuerwehrtechnische Zentren
- Feuerwehrhäuser
- Übungsanlagen / Trainingseinrichtungen
- Feuerweherschulen
- Leitstellen

Über 200 Projekte wurden unter der Federführung der kplan AG in den letzten 27 Jahren entwickelt, geplant und realisiert.



Geschäftsfeld Feuerwehr

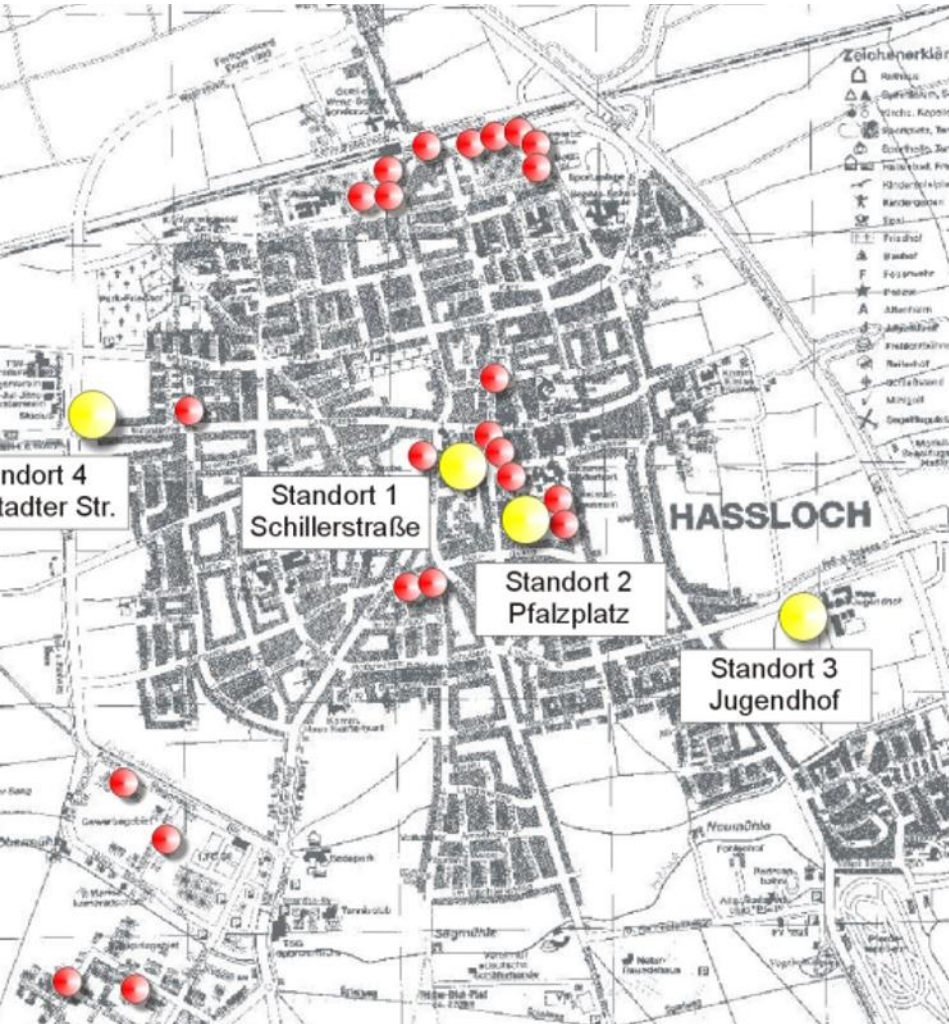












- Bedarfsermittlung
- Strukturanalysen
- Standortanalysen
- Sanierung, Erweiterung oder Neubau
- Analyse bestehender Feuerwehrrhäuser (baulich, funktional, Sicherheit)
- Optimierungskonzepte Betriebs-/ Folgekosten
- Energiestudien mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen



kplan[®]AG
für Projektentwicklung
und Gesamtplanung

6. EINSATZZENTRALE / FUN

Ausstattung
Arbeitsplätze
Schreibtisch
Drehstuhl
großer Tisch
Stühle
Wandtafel
Schrank
Teeküche
Ruhemöglichkeit

1. Funk:

Radio mit Verkehrsfunk
Digitale Alarmierung
Analoge Alarmierung
Fahrzeugzustandsanzeige
Antennen 2/4 m
Brandmeldeanlagen
Verkehrsbeeinflussung
Störmeldetabeau

2. Aufzeichnung:

Kurzzeitdokumentation

kplan[®]AG
für Projektentwicklung
und Gesamtplanung

CHEC
FEUE
für

4. WERKSTÄTTEN

	Anz neu
1. Geräterwerkstatt allgem.:	
Werkbank	X
Schraubstock	X
Drehbank	
Bohrmaschine	X
Schleifmaschine	X
Werkzeugschrank	X
Werkzeug	
Schweißplatz:	
Schweißgerät	
- mobil	
- stationär	
Schweißgasabsaugung	
- mobil	
- stationär	
Druckluftentnahmestelle	X
2. Kfz-Werkstatt / Werkhalle:	
Ausbeulset	
Lackreparatur	
Werkzeugsatz	
Werkzeugschrank	X
Werkzeugwagen	X
Werkbank	X
Luftpaket	X
Druckluftanschluss	X

kplan[®]AG

für Projektentwicklung
und Gesamtplanung

CHECKLISTE FEUERWEHRTECHNIK

für Einbauten und
Einrichtungen

Datum:
Projekt:
Teamleiter:
Faching. GWA/WBR:
Faching. Elt:
Faching. FWT:
Faching. Sondertechnik:

1. FAHRZEUGHALLE

	Anzahl neu	vorh.	ent- fällt	Bemerkung	Netto- kosten
1. Abgasabsaugung:					
Unterflur				Umrüstung der Fahrzeuge mit ausschreiben.	
Oberflur	X			Schienensystem, Pressluft	
offenes System					
dichtschließendes System	X			Rettungsdienst nicht!	
fahrbar				Entweder Raumbabsaugung	
stationär	X			oder halboffenes System, Magnetsystem.	
2. Stiefelwaschanlage:					
automatisch	X				
manuell	X				
Trinkwasser					
Regenwasser	X				
Handwaschbecken					
3. Industriedruckluftanlage:					
Kompressor (Größe)	X			Auch Rettungsdienst	
Druckluffterhaltung				mit Schlauchabroller, wandmontiert	
für FW-Fahrzeuge					
Zusätzl. Entnahmestellen	X			15 m Schlauchhaspel	
4. Fahrzeugladeerhaltung:					
Multifunktionssäule				nur 230 Volt Zuleitung zu Fahrzeugen, auch bei	
Zentralgerät				Rettungsdienst, alle	
Einzelgerät				Fahrzeuge	
				möglichst umrüstbar auf beidseitigen Anschluss	



Aktuelle Projekte zur Zeit in der Bearbeitung

- Feuerwehrtrainingscenter BF Frankfurt
- Feuer- und Rettungswache Lünen
- Feuerwehrstützpunkt Melsungen mit WF B. Braun AG
- Feuerwehrstützpunkt Vaihingen
- Feuerwehrstützpunkt Lohfelden
- Feuerwehrhaus Oppum
- Feuerwehrhaus Pulheim-Geyen
- Feuerwehrhaus Bobingen
- Feuer- und Rettungswache Krefeld
- WF Airport Halle Leipzig
- WF Infraseriv Gendorf
- WF Volkswagen Baunatal



Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde

**Standort- und Bedarfsanalyse für
die Erweiterung bzw. Neubau**

Zwischenpräsentation



An die Feuerwehr und der zugehörigen Feuerwache werden spezifische Anforderungen gestellt:

- bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung im Ortsbereich und im überörtlichen Bereich.
- die Funktionsfähigkeit der Feuerwehr und des Rettungsdienstes muss permanent gesichert sein und den sich ständig verändernden Anforderungen der unterschiedlichen Einsätze gerecht werden.
- Von der ursprünglichen Ausrichtung der Brandbekämpfung hat sich die Aufgaben- und Einsatzbreite der Feuerwehr rasant verändert und wird sich auch weiterhin den immer neu entstehenden Gefahrensituationen anpassen müssen.



1. Auswertung der zur Verfügung gestellten Basisdaten
2. Bestandsanalyse der bestehenden Feuerwache in der Overbergstraße
3. Ermittlung eines Anforderungsprofils für die Hauptfeuer- und Rettungswache sowie die Freiwillige Feuerwehr
4. Soll-/Ist – Vergleich
5. Eckdaten für potenzielle Erweiterungsbauten oder gar Neubau
6. Standortanalyse von potenziellen Grundstücken



Freiwillige Feuerwehr mit ca. 20 hauptamtlichen Kräften und ca. 97 Ehrenamtlichen Kräften im Löschzug Oelde

1. Hauptamtliche Wache mit 3 Wachabteilungen und Tagesdienst
2. Löschzug der Freiwillige Feuerwehr
3. Verwaltung / Organisation / Personal
4. Einsatzplanung und –vorbereitung / Ausbildung
5. Technik
6. Wachkoordination
7. Vorbeugender Brandschutz (VB)
8. Rettungsdienst mit Lehrrettungswache
9. Mitwirkung bei Großschadensereignissen / Katastrophenschutz
10. Brandschutzerziehung und - aufklärung
11. Jugendfeuerwehr (25)
12. Musikzug / Jugendorchester (40 / 30)
13. Alters– und Ehrenabteilung (24)



NRW, Bonn und Kreis Warendorf - kein amtlicher Auszug

1:1000

Grundstücksfläche IST-Zustand
ca. 2.950 m²
Erforderliche Grundstücksfläche
ca. 9.400 m²

Sicherheitsrelevante Mängel

- Alarmausfahrt führt über eine enge Anwohnerstraße auf die Hauptstraße
- keine klare Wegtrennung von einrückendem Verkehr
- dadurch hohes Unfallrisiko!
- Wegeüberschneidungen

Funktionale Mängel

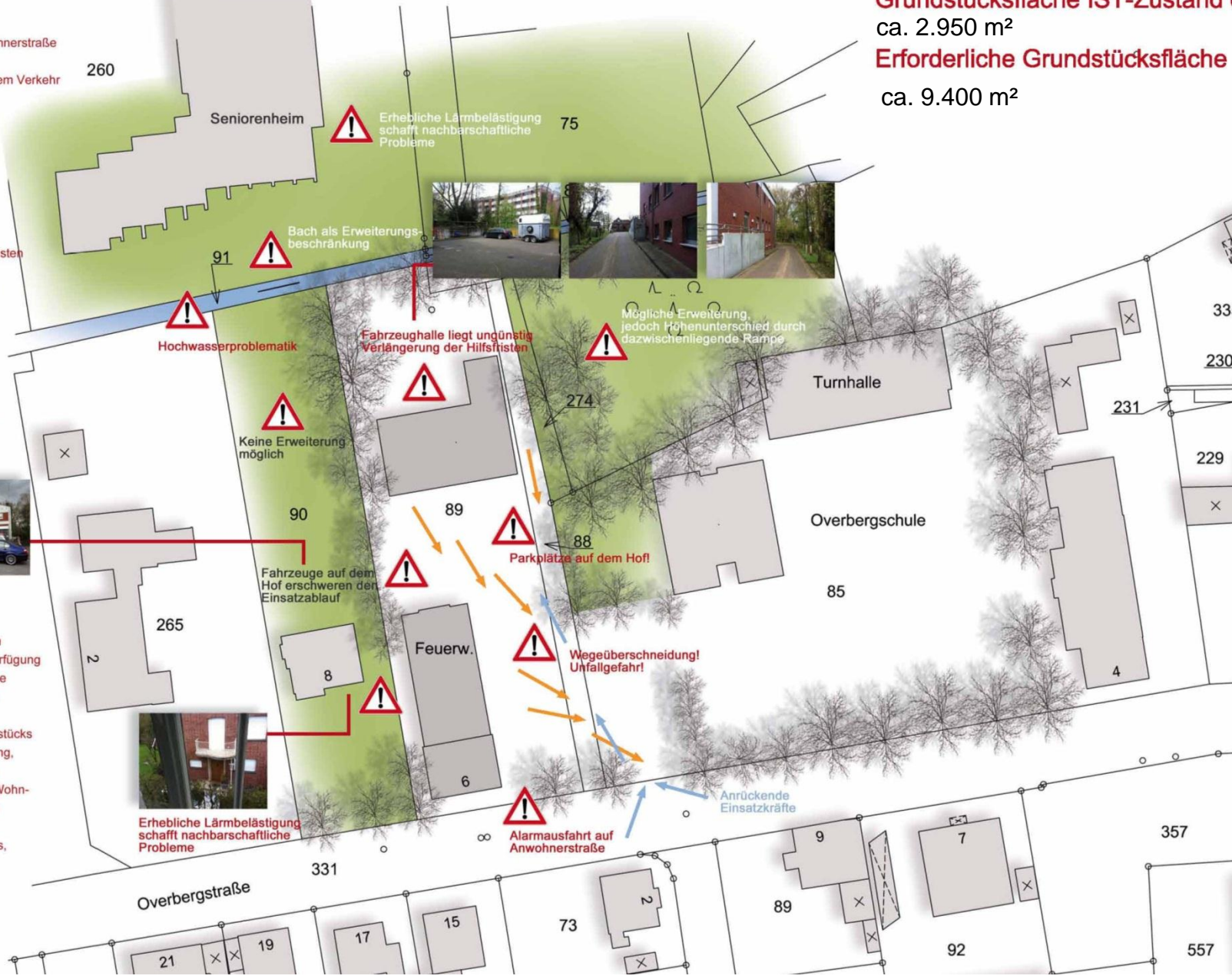
- Wegeüberschneidungen
- unnötig lange Wege im Alarmfall die z.T. kreuz und quer über den Hof führen!
- dadurch unnötige Verlängerung der Hilfsfristen
- Stellplatzanzahl ist zu gering
- Fahrzeuge stehen teilweise auf dem Hof

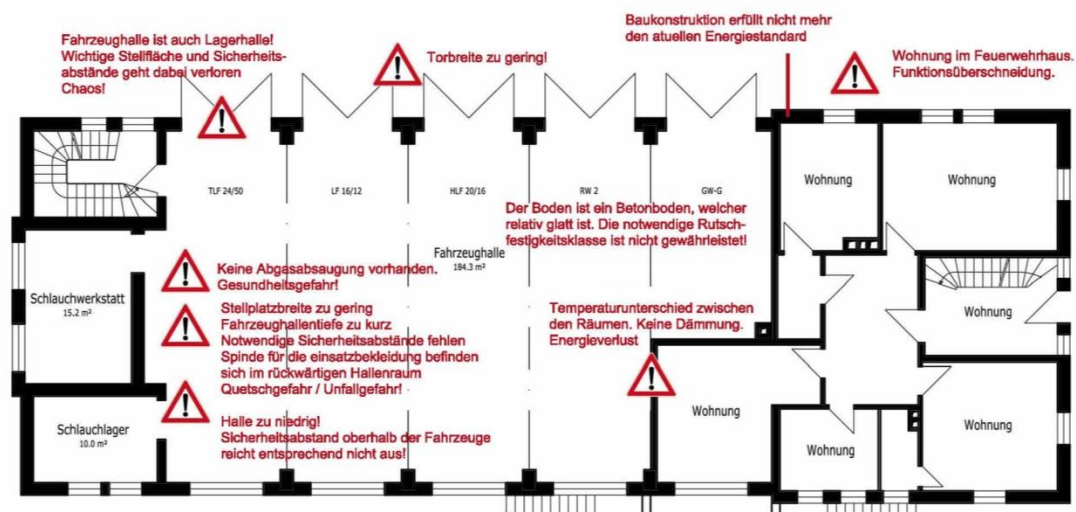
Bauliche Mängel

- Stellplatzanzahl ist zu gering
- fehlende Flächen für Container, Übungsbereiche, Erweiterungen...

Standortspezifische Mängel

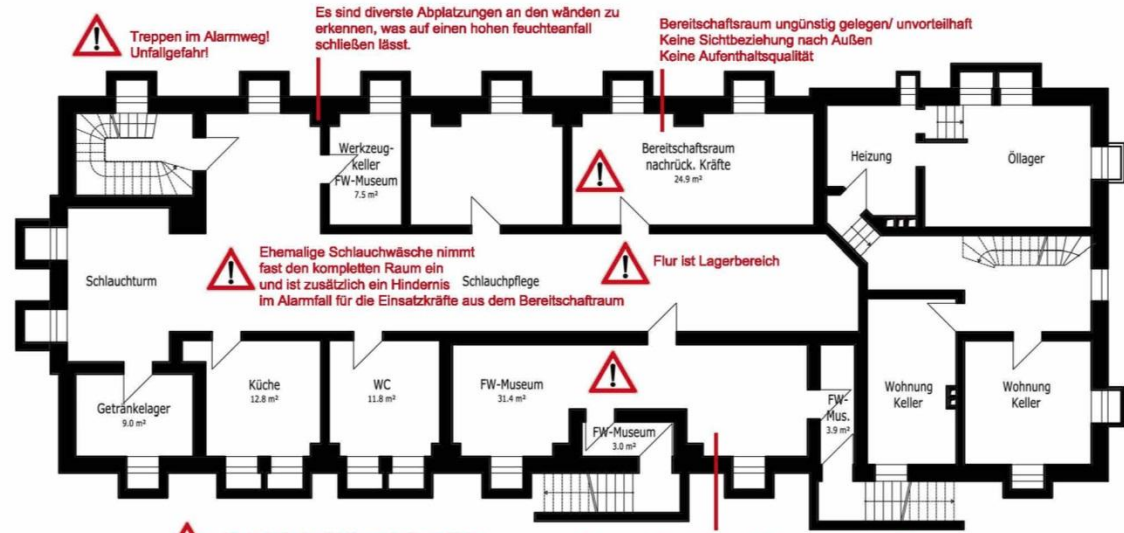
- Eine Erweiterung direkt an den Gebäuden ist nicht möglich, da keine Flächen zur Verfügung stehen und das Schmale Grundstück keine sinnvolle Erweiterung für einen optimalen Betriebs- und Einsatzablauf zulässt
- Der Bach im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist eine dauerhafte Grundstücksbegrenzung, seitliche Erweiterungen sind nur im Osten ablesbar, da im Westen die umgebende Wohnbebauung bzw. Grundstück, direkt an das Grundstück der Feuerwehr anschließt.
- Standort liegt inmitten eines Wohngebietes, dadurch Interessenkonflikt!





Erdgeschoss 1_100

Das Gebäude verfügt über keine Waschräume. Diese befinden sich in sehr geringer Zahl im anderen Gebäude.



Untergeschoss 1_100





Sicherheitsrelevante Mängel

- Überschneidung der Wege von einrückenden und ausrückenden Einsatzkräften.
Unfallgefahr!
- Alarmverkehr führt über Anwohnerstraße (Gefährdung von Passanten, Kindern usw.)
- Es ist keine Absauganlage in den Fahrzeughallen vorhanden.



Funktionale Mängel

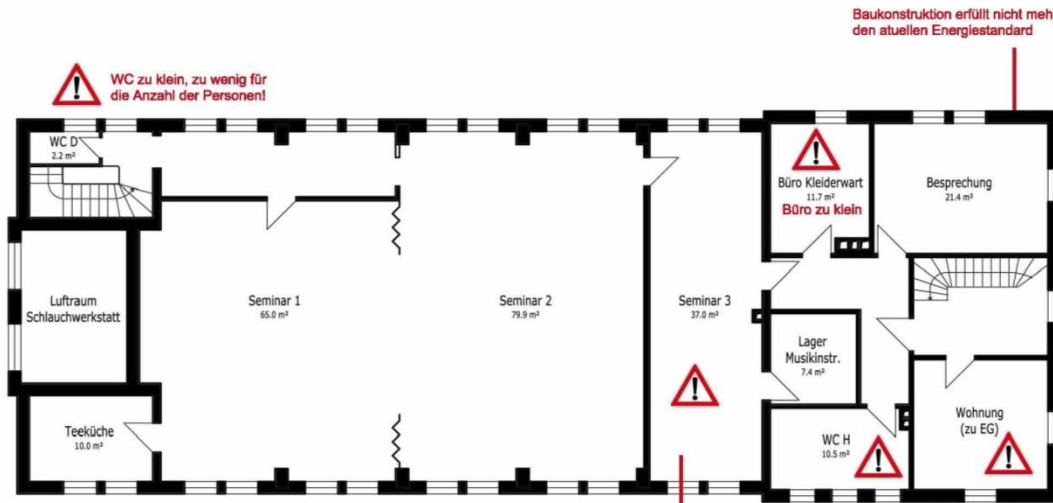
- Wegführung im Außen- und Innenbereich ist nicht funktional
- Arbeitsabläufe können nicht optimal umgesetzt werden, da schlichtweg zu wenig Platz vorhanden ist
- Raumzuordnungen sind nicht funktional und zusammenhängend (lange Wege, Treppen usw.)
- Platzmangel ist anhand von Notlösungen sichtbar!
- Sanitärräume sind deutlich unterdimensioniert und nur in geringer Anzahl vorhanden!

Bauliche Mängel

- Das Gebäude ist weitgehend in einem guten baulichen Zustand
- Das Gebäude ist aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß. Hoher energetischer Aufwand und Energieverschwendung sind die Folgen.
- Veraltete Technik

Standortspezifische Mängel

- Das Gebäude ist im Laufe der Jahre zu klein geworden und es besteht notwendiger Raumbedarf, vorallem bei den erdgeschossgebundenen Räumen.
- Eine Erweiterung ist allerdings nicht möglich, da es unmittelbar an das Nachbargrundstück und der Anwohnerstraße angrenzt. Die Hofseite bietet ebenfalls keine Erweiterungsmöglichkeit, da sich dort der Alarmhof des anderen Gebäudes befindet.



! WC zu klein, zu wenig für die Anzahl der Personen!

Baukonstruktion erfüllt nicht mehr den aktuellen Energiestandard

! Büro Kleiderwart 11.7 m²
Büro zu klein

!

!

!

Wohnung im Feuerwehrhaus. Funktionsüberschneidung.

Seminarraum unproportional! Zu tief. Kaum Tageslichteinfall in der Mitte des Raumes. Zu dunkel. Künstliches Licht immer erforderlich!

Nicht genügend Sanitäranlagen für die Anzahl der Personen vorhanden. Im Seminarfall herrscht Gedrängel

Arbeitsstättenrelevante Mängel

- Hygieneanforderungen werden im Untergeschoss nicht erfüllt. Die Küche grenzt an den Schlauchturn.
- Arbeits- und Bewegungsräume sind zu klein oder fehlen ganz. Diese sind aus Platzmangel und fehlender Lagerfläche reduziert worden.
- Gesundheitsgefahr durch Gase in der Fahrzeughalle

Obergeschoss 1_100



Sicherheitsrelevante Mängel

- Überschneidung der Wege von einrückenden und ausrückenden Einsatzkräften (Tore dienen als Alarmeingang). Unfallgefahr!
- Alarmverkehr führt über Anwohnerstraße (Gefährdung von Passanten, Kindern usw.)
- Es ist keine Absanganlage in den Fahrzeughallen vorhanden.

Funktionale Mängel

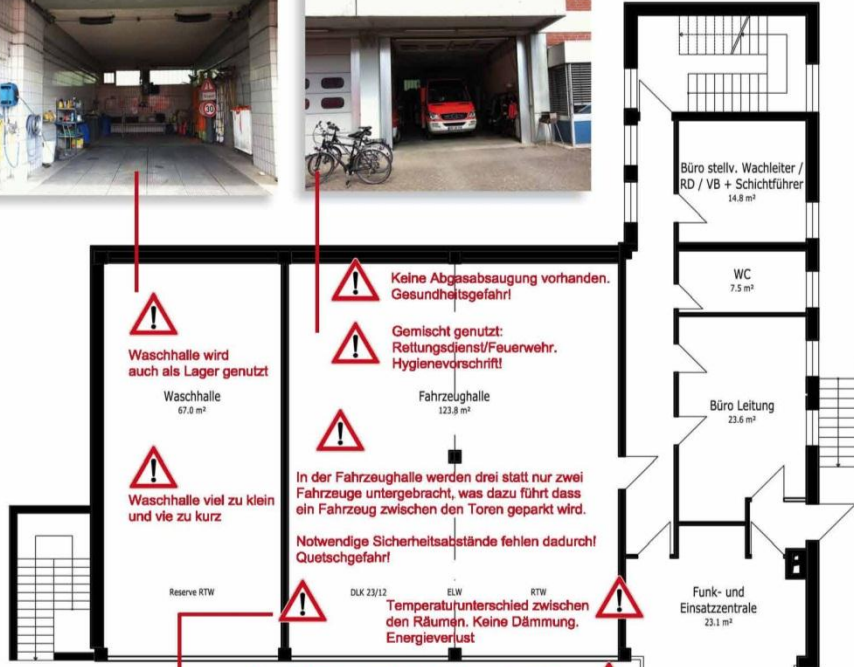
- Wegführung im Außen- und Innenbereich ist nicht funktional
- Arbeitsabläufe können nicht optimal umgesetzt werden, da schlichtweg zu wenig Platz vorhanden ist
- Raumzuordnungen sind nicht funktional und zusammenhängend (lange Wege)
- Improvisation als Dauerlösung
- Platzmangel in nahezu allen Bereichen!
- Das Arbeiten wird dadurch deutlich erschwert!

Bauliche Mängel

- Das Gebäude ist weitgehend in einem guten baulichen Zustand
- Einzelne Bauschäden sind vorhanden, können jedoch behoben werden. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, die sichtbaren Mängel wirken sich jedoch auf die äußere Erscheinung des Gebäudes aus.
- Das Gebäude ist aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß. Hoher energetischer Aufwand und Energieverschwendung sind die Folgen.
- Veraltete Technik

Standortspezifische Mängel

- Das Gebäude ist im Laufe der Jahre zu klein geworden und es besteht notwendiger Raumbedarf, vor allem bei den erdgeschossgebundenen Räumen.
- Eine Erweiterung ist allerdings nicht möglich. Teile des Gebäudes sind bereits als Grenzbebauung ausgeführt.



Waschhalle wird auch als Lager genutzt

Keine Abgasabsaugung vorhanden. Gesundheitsgefahr!

Gemischt genutzt: Rettungsdienst/Feuerwehr. Hygienevorschrift!

In der Fahrzeughalle werden drei statt nur zwei Fahrzeuge untergebracht, was dazu führt dass ein Fahrzeug zwischen den Toren geparkt wird.

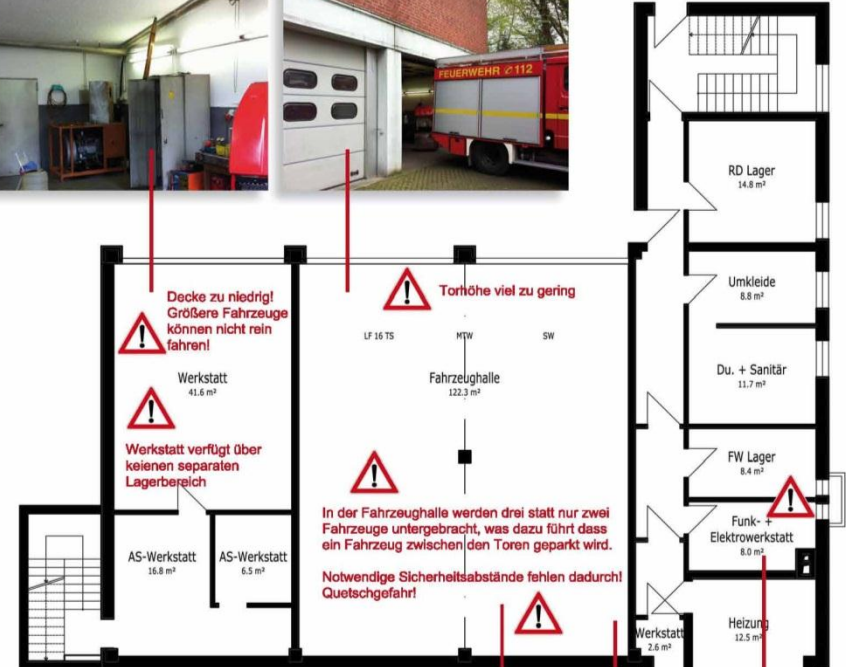
Notwendige Sicherheitsabstände fehlen dadurch! Quetschgefahr!

Temperaturunterschied zwischen den Räumen. Keine Dämmung. Energieverlust

Fahrzeuge werden vor den Toren abgestellt weil kein Platz vorhanden ist. Die Einfahrt in die Fahrzeughalle oder Waschhalle ist sehr aufwändig.

Tore dienen als Alarmeingang. Unfallgefahr!

Erdgeschoss 1_100



Decke zu niedrig! Größere Fahrzeuge können nicht rein fahren!

Türhöhe viel zu gering

Werkstatt verfügt über keinen separaten Lagerbereich

In der Fahrzeughalle werden drei statt nur zwei Fahrzeuge untergebracht, was dazu führt dass ein Fahrzeug zwischen den Toren geparkt wird.

Notwendige Sicherheitsabstände fehlen dadurch! Quetschgefahr!

Der Boden ist ein Betonboden, welcher relativ glatt ist. Die notwendige Rutschfestigkeitsklasse ist nicht gewährleistet!

Werkstatt viel zu klein, zu wenig Tageslicht, keine Sichtverbindung ins Freie

Untergeschoss 1_100



Arbeitsstättenrelevante Mängel

- Hygieneanforderungen werden im Bereich des Rettungsdienstes nicht erfüllt!
- Arbeits- und Bewegungsräume sind zu klein oder fehlen ganz. Es ist nur eine Umkleide vorhanden
- Gesundheitsgefahren durch Gase oder sonstige Stoffe, besonders in der Fahrzeughalle und der Werkstatt





Der Platzmangel ist in vielen Räumen sichtbar.
Fehlende Abstellflächen führen zu Lagerraumatmosphäre
in den Ruheräumen



Offene Aufbewahrung von Bettwäsche
macht einen unordentlichen Eindruck
und ist zudem unhygienisch.



Spartanisch eingerichtete
Ruheräume.
Nicht genügend Staufläche
vorhanden.

Keine Außenmthaltsqualität!



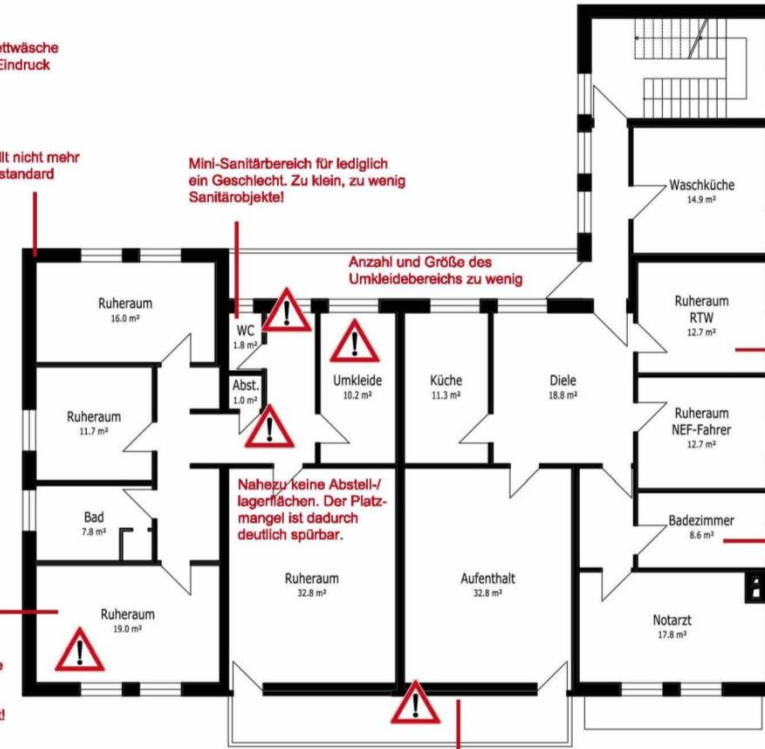
Fehlende Aufenthaltsqualität

Baukonstruktion erfüllt nicht mehr
den aktuellen Energiestandard

Mini-Sanitärbereich für lediglich
ein Geschlecht. Zu klein, zu wenig
Sanitärobjekte!

Anzahl und Größe des
Umkleibereichs zu wenig

Nahezu keine Abstell-/
lagerflächen. Der Platz-
mangel ist dadurch
deutlich spürbar.



Anzahl und Größe der
Ruheräume zu gering

Anzahl und Größe der
Badezimmer zu gering

Unvorteilhafter Grundriss.
Vorallem im Alarmfall.
Verlängerung der Hilfsfristen!

Obergeschoss 1_100

Zwischen dem rechten und dem linken Teil
des Gebäudes besteht keine Verbindung
im Innenraum! Die Räumigkeiten kann man
nur über die Balkone erreichen!

Rutschgefahr im Alarmfall bei
schlechten Wetterverhältnissen.
Unfallgefahr!



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
1. HAUPTAMTLICHE FEUERWEHR					
1. Kfz-Hallen					
16	Fahrzeughalle Feuerwehr				
4	Abrollbehälter / Container				
	Fläche für die notwendige Infrastruktur				
Summe 1.1		1.065,00 m²	367,00 m²	-698,00 m²	66%
1.2. Fahrzeughalle RD					
6	Fahrzeuge des Rettungsdienstes				
	Desinfektionsbereich Fahrzeuge / Material / Mitarbeiter				
	Lager Medikamente und Verbrauchsmaterial	15,00 m ²			
Summe 1.2		413,00 m²	76,40 m²	-336,60 m²	82%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
1.3.	Werkstatt- und Lagerbereich Kfz-Pflege Funkwerkstatt Elektrowerkstatt Atemschutzwerkstatt Lager Pflege und Wartung der Persönlichen Schutzausrüstung Schlauchpflege auf Kreisebene			Zentrale Einrichtungen für die gesamte FW, zentrale Ertüchtigung und Pflege der Einsatzmittel und -	
	Summe 1.3	556,00 m²	161,87 m²	-394,13 m²	71%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
1.4.	Räume für die Einsatzabwicklung	217,00 m ²	35,40 m ²	-181,60 m ²	84%
1.5.	Ruhe- und Aufenthaltsbereich	484,00 m ²	196,20 m ²	-287,80 m ²	59%
1.6.	Schulungsbereich	293,00 m ²	233,40 m ²	-59,60 m ²	20%
1.7.	Verwaltung	226,00 m ²	57,60 m ²	-168,40 m ²	75%
1.8.	Zentrale	90,00 m ²	23,10 m ²	-66,90 m ²	74%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
1.9.	Sonstige Flächen / Technik	75,00 m ²	12,50 m ²	-62,50 m ²	83%
Gesamtsumme 1.1 - 1.9 zzgl. 2. FF (nur Gebäude ohne Verkehrsfläche / Konstruktionsfläche)		3.419,00 m ²	1.163,47 m ²	-2.255,53 m ²	66%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
2. FREIWILLIGE FEUERWEHR LZ MITTE					
2.1 Fahrzeughalle Freiwillige Feuerwehr					
2.1.	Einstellplätze, Größe nach DIN 14092 zzgl. Sicherheitsabstand in den Endstellplätzen				
2.1.	Lager Einsatzmittel				
2					
2.1.	Lager Einsatzmittel	15,00 m²	0,00 m²	-15,00 m²	100%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
2.2	Räume für die Einsatzabwicklung				
	Alarmumkleiden				
2.2.	Küche Einsatzverpflegung				
2.2.	Magazin Einsatzverpflegung				
2.2	Räume für die Einsatzabwicklung	35,00 m²	0,00 m²	-35,00 m²	100%
2.3	Räume für Ausbildung, Aufenthalt und Verwa	107,00 m²	49,50 m²	-57,50 m²	54%
2.4	Technik	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	100%
	Gesamtsumme 2.1 - 2.4 (nur Gebäude ohne Verkehrsfläche / Konstruktionsfläche)	157,00 m²	49,50 m²	-107,50 m²	68%



Nr.	Bezeichnung	Raum- programm (SOLL)	Bestands- situation (IST)	Abweichung	
				m ²	%
3.	Außenflächen / Freianlagen			nicht eindeutig zuordnenbar	
3.1	Stauraum vor der Fahrzeughalle	1.700,00 m ²			
3.2	Betriebshof Werkstätten / Lagerlogistik	500,00 m ²			
3.4	Übungshof	500,00 m ²			
3.5	Feuerwehr-Übungsturm, Stahl	25,00 m ²			
3.6	Pumpenprüfung	30,00 m ²			
3.6	Pkw-Stellplätze	2.000,00 m ²			
3.7	Abstellflächen für Zweiräder	50,00 m ²			
3.8	Zwischenlager	10,00 m ²			
3.9	Reststoffe	30,00 m ²			
3.10	Bewegungsfläche / Zufahrt	k.A.			
Summe 3.		4.845,00 m²			



Gesamtsumme HFRW (nur NF Gebäude ohne VF / KF)	3.419,00 m²	1.163,47 m²	-2.255,53 m²	66%
Gesamtsumme FF LZ Oelde (nur NF Gebäude ohne VF / KF)	157,00 m²	49,50 m²	-107,50 m²	68%
Gesamtsumme HFRW & FF (nur NF Gebäude ohne VF / KF)	3.576,00 m²	1.212,97 m²	-2.363,03 m²	66%



1. Bebaute Flächen / Bruttogrundrissfläche Erdgeschoss

- Fahrzeughallen	1.700,00 m ²
- Werkstätten / Lager HF	700,00 m ²
- Werkstätten / Lager FF	20,00 m ²
- Räume für die Einsatzabwicklung EG -HF	290,00 m ²
- Räume für die Einsatzabwicklung EG -FF	50,00 m ²
- Funkeinsatzzentrale	120,00 m ²
- Sontige Räume Technik / Heizung, Lüftung etc. EG	100,00 m ²

2.980,00 m²

2. Außenanlagen

Staufläche vor den Toren / Fahrzeughallen	1.700,00 m ²
Betriebshof	500,00 m ²
Bewegungsflächen	275,00 m ²
Zwischenlager	10,00 m ²
Reststoffe	30,00 m ²
Pumpenprüfung	30,00 m ²
Feuerwehrturm mit Übungshof	525,00 m ²

3.070,00 m²



3. Parkplatzflächen			
Parken		2.000,00 m ²	
Fahrrad / Motorradunterstand		50,00 m ²	
Zufahrten / Umfahrungen		100,00 m ²	
			2.150,00 m²
4. Grenzabstände			
Grün-, Freiflächen und Sonstiges			1.200,00 m²

Erforderliche Grundstücksfläche mindestens gerundet 9.400,00 m²

Reine Nettobaulandfläche zzgl. Auflagen aus dem B-Plan, grundstücksspezifische Parameter, Ausgleichsflächen o.ä.

Bezeichnung	Flächenbedarf Soll	Flächen im Bestand Ist	Abweichung	
			m ²	%
Gegenüberstellung Grundstücksflächen	9.400,00 m ²	2.950,00 m ²	6.450,00 m ²	31%
Grundstücksflächen Minimum Soll mit 1. Erweiterungsvorgabe	7.290,00 m ²	4.435,00 m ²	2.855,00 m ²	61%



Funktionale Mängel

- Wegeführung ist nicht funktional und schon gar nicht geordnet oder intuitiv
- Raumzuordnungen sind nicht funktional und zusammenhängend (lange Wege).
- Es gibt keine klaren Bereichstrennungen (HF/RD/FF/JF)
- Arbeitsabläufe können nicht optimal umgesetzt werden, da schlichtweg zu wenig Platz vorhanden ist
- Improvisation als Dauerlösung
- Platzmangel in nahezu allen Bereichen!
- Zahlreiche Umnutzungslösungen als Kompensationsmaßnahme für den Platzmangel



Sicherheitsrelevante Mängel

- Überschneidung von Wegen
- Sicherheitsabstände sind gefährlich unterschritten
- Brandschutzanforderungen werden z.T. nicht erfüllt
- Brandlasten in Fluren. Technikräume werden als Lagerflächen genutzt
- Hygieneanforderungen insbesondere im Bereich des RD werden nicht erfüllt => Gefahr der Kontaminationsverschleppung

Arbeitsstättenrelevante Mängel

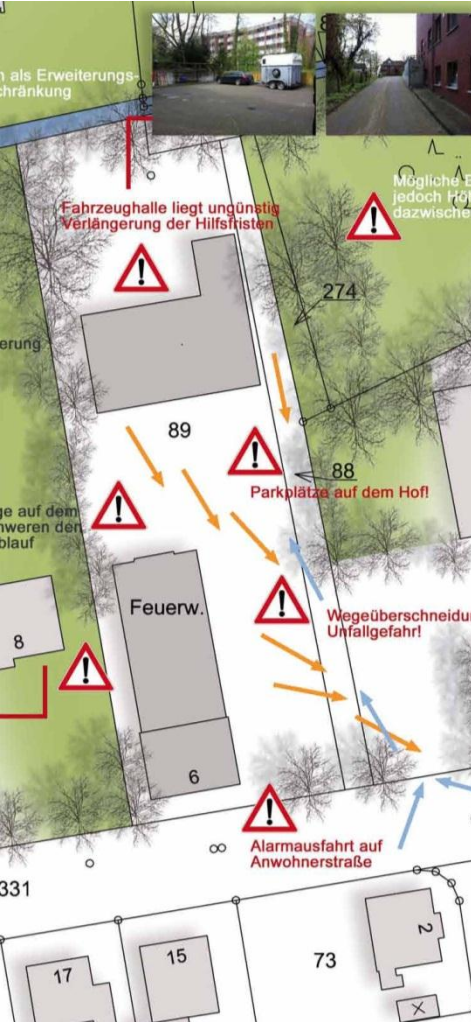
- Hygieneanforderungen werden im Bereich RD nicht erfüllt
- Arbeitsbereiche/ Werkstätten ohne natürliche Belichtung und Belüftung
- Arbeits- und Bewegungsräume sind zu klein oder fehlen ganz





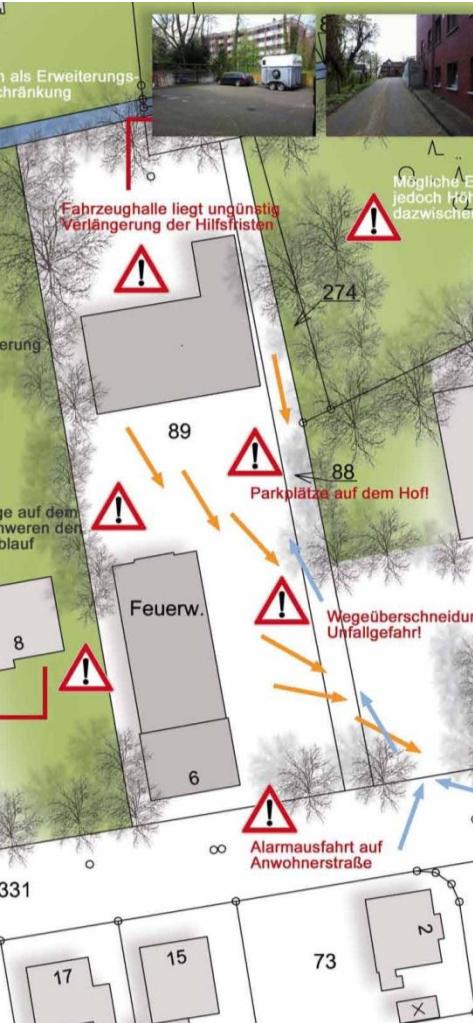
Bauliche Mängel

- Die Gebäude sind weitestgehend in einem gepflegten Zustand, allerdings besteht bei dem baulichen und energetischen Zustand deutlicher Handlungsbedarf. Der **Sanierungs- und Modernisierungstau** ist deutlich sichtbar.
- Die erdgeschossgebundenen Flächen sind defizitär, allerdings bietet sich **keine adäquate Erweiterungsfläche**.
- Die vorhandenen Erdgeschossflächen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und sind zu großen Teilen mit Sicherheits- und **Unfallrisiken** behaftet. Eine Verbesserung oder Lösung im Bestand ist nicht möglich.



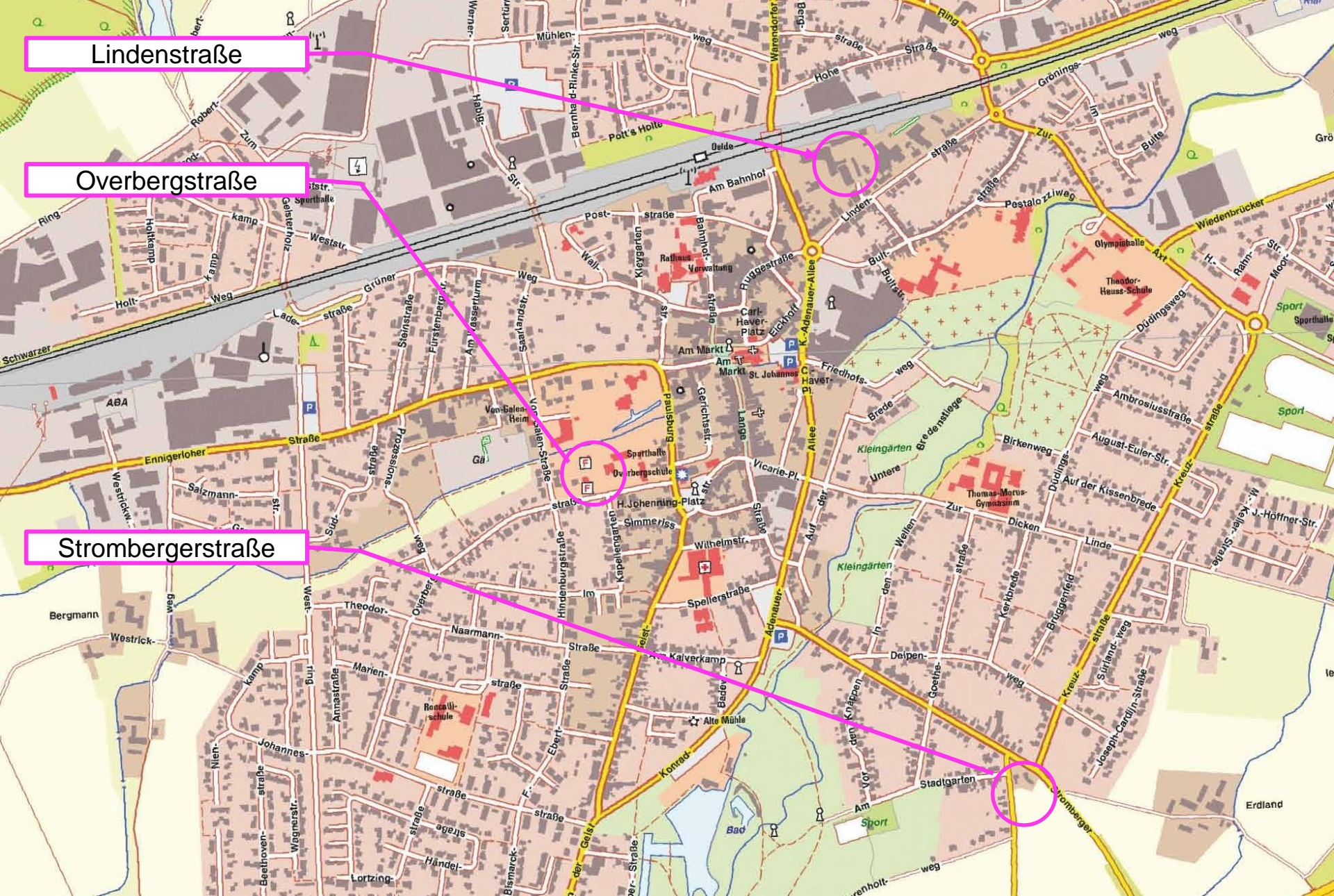
Standortspezifische Mängel

- Das Gebäude ist im Laufe der Jahre, ähnlich wie die Jahresringe bei einem Baum, immer weiter in alle Richtungen gewachsen und mittlerweile schlichtweg zu klein geworden.
- Es besteht notwendiger Raumbedarf, vor allem bei den erdgeschossgebundenen Räumen.
- Eine Erweiterung in der Fläche ist allerdings nicht möglich.
- Neben den fehlenden Flächen wäre auch die funktionale Anbindung nicht gegeben.
- Weitere Flächenankäufe sind nicht möglich.



Fazit

- Vielschichtige Defizite mit Gefährdungspotential
 - Hohe Flächendefizite im Außenbereich und in den Gebäuden; dringvolle Enge im gesamten einsatzrelevanten Bereichen
 - Sanierungs- und Modernisierungsstau
- ➔** Es besteht dringender Handlungsbedarf



Lindenstraße

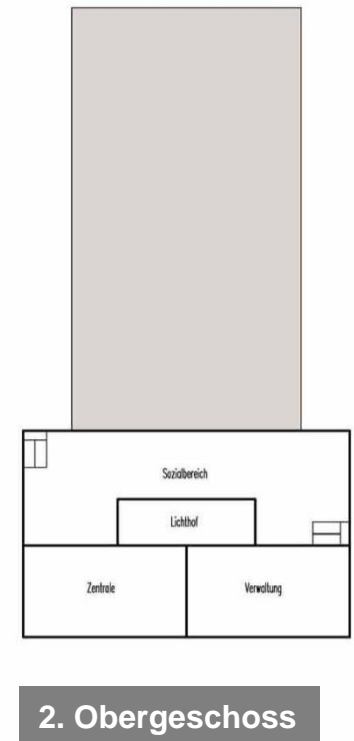
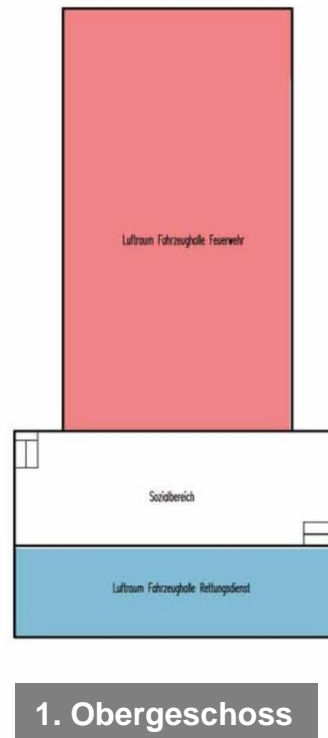
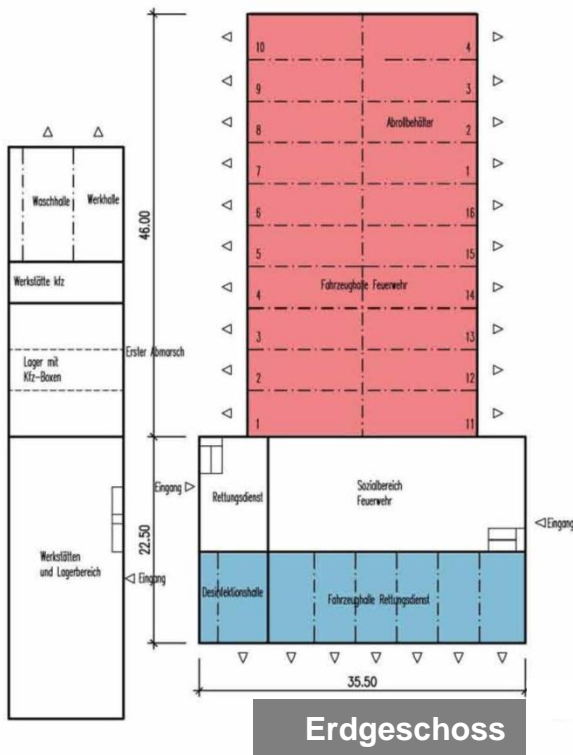
Overbergstraße

Strombergerstraße

Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde



Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde



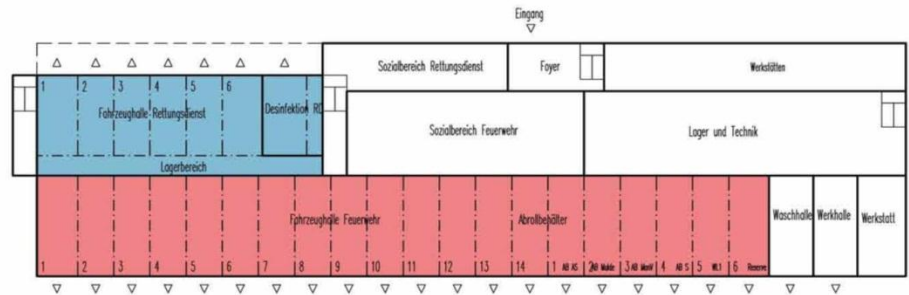


© Geodaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf - kein amtlicher Auszug

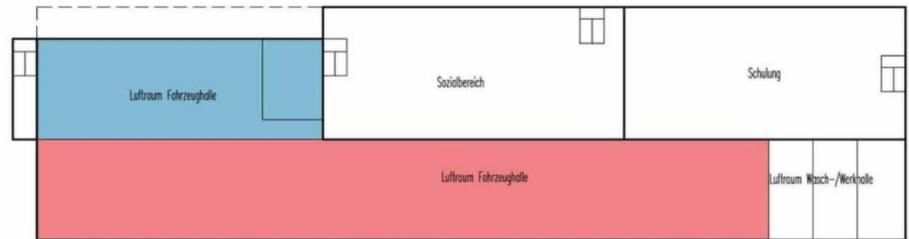
Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde



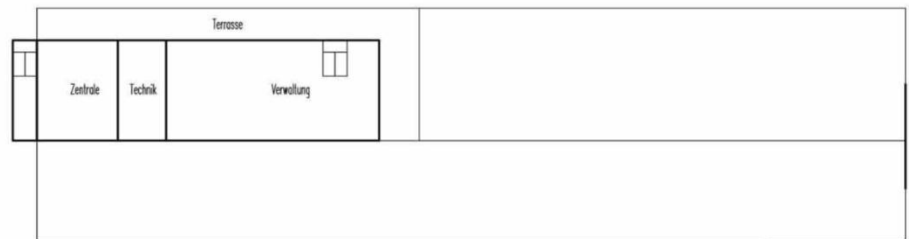
Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde



Erdgeschoss



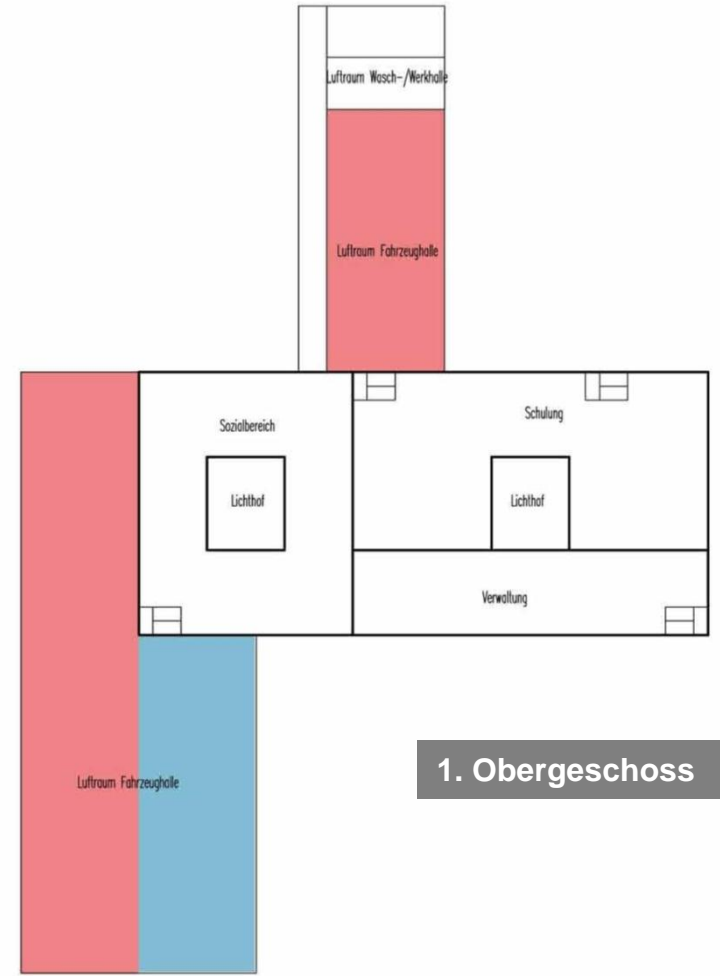
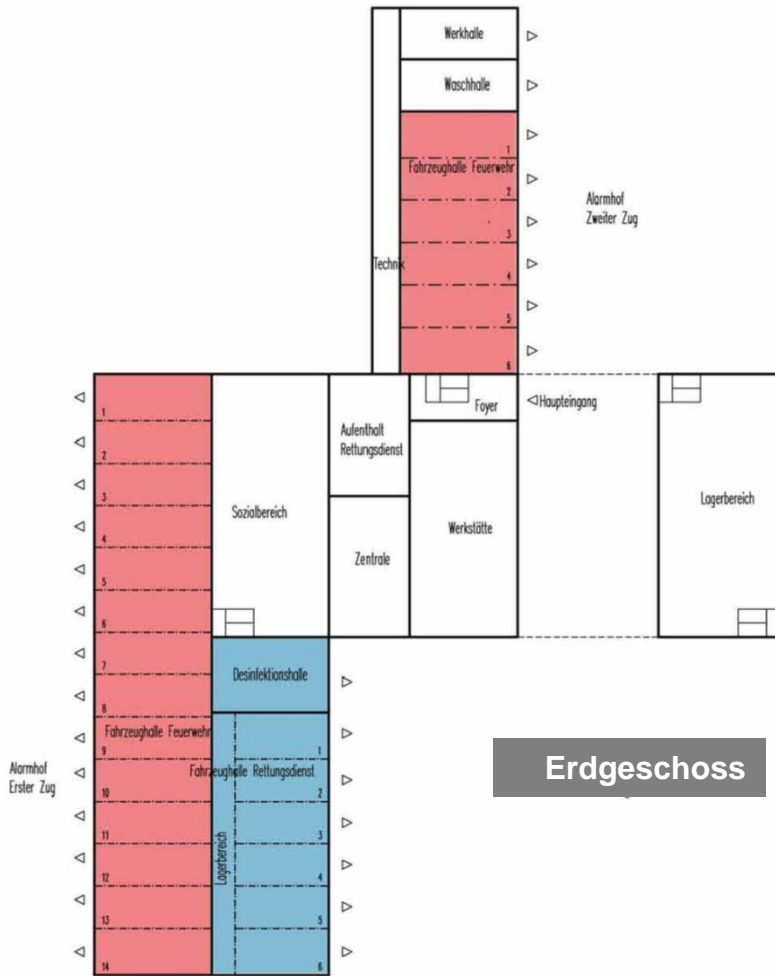
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



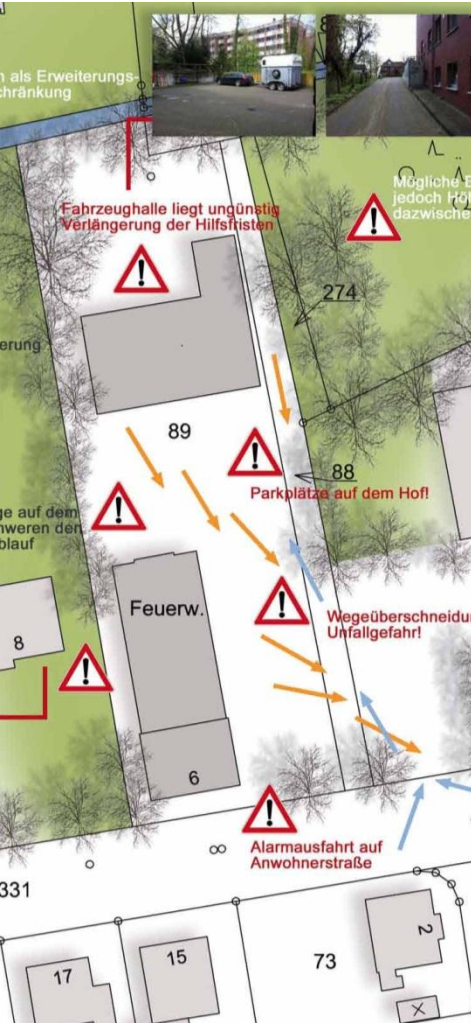
Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde





Hauptfeuer- und Rettungswache Oelde





Zwischenstand zur Standortanalyse

- Grundstücksbedarf liegt über den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen
- Umsetzung des festgestellten Bedarfs nicht gewährleistet
- Rahmenbedingungen der Grundstück schränken den feuerwehrtechnischen Ablauf ein
- Nachbarschaftskonflikte
- ➔ Empfehlung weitere Standorte analysieren



Zusammenstellung der überschlägigen Kosten auf Basis der Bedarfsermittlung für einen potentiellen Neubau

Kostengruppe in Anlehnung an DIN 276	Teilbetrag €
Summe 100 - Grundstück	- €
Summe 200 - Herrichten und Erschließen	50.000,00 €
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	5.591.000,00 €
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	
Summe 470 - Nutzungsspezifische Technik - FWT	449.700,00 €
Summe 470 - Nutzungsspezifische Technik - FEZ	90.000,00 €
Summe 500 - Außenanlagen	765.000,00 €
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	402.525,00 €
Summe 700 - Baunebenkosten	1.469.600,00 €
Runden	
Zwischensumme netto	8.817.825,00 €
Mehrwertsteuer	1.675.386,75 €
Gesamtkosten	10.493.211,75 €



1. Standortauswertung / weitere Standortanalysen / ggf. Grundstückserwerb
2. Finanzierung
3. Zeitlicher Ablauf



kplan[®]AG

**Projektentwicklung und
Gesamtplanung**

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!