



Stadt Köthen (Anhalt)
Der Oberbürgermeister

Konzepterarbeitung:

Dez.6/ Amt 32/ Amt 73

Neubau Feuerwehrgerätehaus/ Neubau Betriebshofgebäude

- **Anforderungen Feuerwehr an Standort, Gebäude, Fläche**
- **Anforderungen Betriebshof an Standort, Gebäude, Außenflächen**
- **Standortvorauswahl**

Stand: 21.8.2019



Neubau Feuerwehrgerätehaus Köthen

Die vom Stadtrat am 11.4.2013 beschlossene Risikoanalyse bewertet den Zustand und den Bedarf auf dem Sektor des abwehrenden Brandschutzes. Neben dem technischen und personellen Brandschutzbedarf wurde auch der bauliche Zustand der vorhandenen Feuerwehrgebäude in der Stadt Köthen und den Ortschaften bewertet.

Für den Feuerwehrstandort Köthen, Bärteichpromenade wurden folgende Feststellungen getroffen:

„Grundsätzlich muss eingeschätzt werden, dass die Fahrzeugunterbringung in Verbindung mit den Umkleidemöglichkeiten sehr beengt ist. ...Platzanforderungen zum Umkleiden werden nicht erfüllt. Auch in den anderen Fahrzeughallen sind die Unterstellverhältnisse nicht optimal. Es bestehen aufgrund der engen Verhältnisse erhebliche Arbeitsschutzmängel, es werden Fahrzeuganhänger hinter den Fahrzeugen abgestellt und gleichzeitig befinden sich noch Umkleidemöglichkeiten in der Fahrzeughalle.“

In der 1. Fortschreibung der Risikoanalyse, welche vom Stadtrat der Stadt Köthen in der Sitzung am 28.2.2017 beschlossen wurde, wurden folgende Defizite benannt:

- Sehr beengte Fahrzeugunterbringung in Verbindung mit den Umkleidemöglichkeiten
- Die Tore entsprechen nicht den Mindestmaßen der DIN 14092
- Der Platz in den Fahrzeughallen ist bei geöffneten Fahrzeurtüren nicht ausreichend; der Mindestabstand von 50 cm zu Gegenständen und Gebäudeteilen kann nicht eingehalten werden
- Der Platz vor den Hallentoren ist für das Herausfahren eines Fahrzeugs nicht ausreichend; der Platz vor den Toren beträgt durchschnittlich 5m – das kürzeste Feuerwehrfahrzeug misst 7,20m
- Die Umkleidemöglichkeit der Kameraden befindet sich in den Fahrzeughallen; der Platz ist durch die Fahrzeuge eng ; es gibt keine Trennung der persönlichen Sachen von der Einsatzkleidung; die Sachen werden aufgrund teilweise fehlender Abgassauganlage mit Abgasen und Rußpartikeln belastet

Weiterhin sind folgende Sachverhalte festzustellen, die eine Eignung des Bestandsgebäudes der Feuerwehr Köthen Bärteichpromenade zusätzlich in Frage stellen

- Die Stadt Köthen wird künftig auch Aufgaben übernehmen, für die ein zusätzliches KAT-Schutz-Fahrzeug erforderlich ist. Dieses ist in einer Fahrzeughalle unterzustellen, allerdings ist kein Stellplatz mehr vorhanden
- Die Feuerwehr Köthen benötigt Räumlichkeiten für eine technische Einsatzleitzentrale, in der im Großschadensfall in Zuständigkeit der Gemeinde die Leitung und Koordination des Einsatzes erfolgt
- Aufgrund der fehlenden Aufstellfläche vor den Fahrzeughallen und der hohen Verkehrsfrequenz in der Bärteichpromenade kommt es beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge häufig zu Problemen mit dem fließenden Verkehr. Die Behinderung der Feuerwehrfahrzeuge kostet wertvolle Zeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der derzeitige Standort der Köthener Feuerwehr nicht den technischen, baulichen und verkehrlichen Bedürfnissen einer modernen Feuerwehr entspricht. Mittelfristig ist ein Ersatzneubau zu errichten.
Die Feuerwehr Köthen muß eine Aufwertung hinsichtlich Standort, Qualität und Quantität erfahren, verbunden mit einer Verbesserung der Einsatzfähigkeit und besseren Bedingungen für die Ausbildung von Feuerwehrpersonal und Nachwuchskräften bei Einhaltung der Ausrückzeiten.

Im ersten Schritt sind die technischen, räumlichen und verkehrlichen Anforderungen der Feuerwehr an einen Neubau zu definieren. Im zweiten Schritt sind verschiedene Standorte auf ihre Eignung zu prüfen und der Bedarf an Flächen und Gebäuden zu ermitteln sowie eine Kostenschätzung zu erarbeiten.

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob durch die gemeinsame Nutzung eines Grundstücks für die Feuerwehr und den gewerblichen Teil der Stadtverwaltung Synergieeffekte entstehen, die einen Neubau für beide Nutzungen rechtfertigen.

Der gewerbliche Bereich der Stadtverwaltung besteht aus der Grünflächenabteilung, dem Friedhof, der Straßenreinigung, dem Bauhof, der Spielplatzunterhaltung, der Werkstatt und den Hausmeistern.

Die Grünflächenabteilung mit dem Spielplatzbereich ist derzeit in einem städtischen Objekt in der Fasanerieallee untergebracht.

Der Betriebshof, konkret Bauhof, Straßenreinigung, Werkstatt sind im Objekt Pfriemsdorfer Weg 10 untergebracht. Die Stadt ist Mieter, der Mietvertrag wurde für 5 Jahre abgeschlossen und endet 2024.

Die Friedhofsabteilung sitzt am Standort des Hauptfriedhofes in der Maxdorfer Straße.

Die städtischen Hausmeister sind derzeit dem Hoch- und Tiefbauamt unterstellt und nutzen Räumlichkeiten im Objekt Pfriemsdorfer Weg.

Der Einsatz von Personal und Technik könnte bei Zentralisierung der Standorte an einem Ort deutlich optimiert werden. Lediglich die Friedhofsabteilung sollte am derzeitigen Standort verbleiben, da deren Einsatzort hauptsächlich der Hauptfriedhof ist.

Deshalb soll im Zusammenhang mit der Standortuntersuchung für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses geprüft werden, ob der Betriebshof ebenfalls an den zu untersuchenden Standorten durch Mitnutzung von Gebäuden der FFW oder separaten Neubauten untergebracht werden kann. Dies ist jedoch nur als Option zu untersuchen; das Hauptaugenmerk liegt auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die Feuerwehr.

A) Anforderungen Neubau Feuerwehrgerätehaus

Planungsgrundlage

Für die bedarfsgerechte Planung von Feuerwehrhäusern wurde mit der **DIN 14092-1:2012-04** eine einheitliche und verbindliche Grundlage geschaffen. In der Schriftenreihe des Bundesverbandes der Unfallkassen **GUV 50.0.5 – Sicherheit im Feuerwehrhaus** finden sich weitere Festlegungen für ein sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben. Sowohl in der DIN 14092 als auch in der GUV 50.0.5 finden sich Verweise auf weitere Normen und Bestimmungen.

Die Beachtung der dortigen Festlegungen bildet die Planungsgrundlage für den Standort eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr.

Für die Festlegung der Anforderungen an einen Standort für ein Gerätehaus einer Freiwilligen Feuerwehr ist eine Analyse der betreffenden Löscheinheit, resultierend aus der Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung erforderlich. Die dort gemachten Festlegungen fließen in das Raumprogramm für den Bau von Feuerwehrhäusern ein. Durch die klaren Vorgaben ist der Gestaltungsspielraum bei der Planung eines Feuerwehrgerätehauses sehr gering. Die Anforderungen an einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus erstrecken sich über folgende Bereiche:

1. Grundstück

Das für das Feuerwehrhaus vorgesehene Grundstück muss nach Lage, Form, Größe, Höhenlage und Beschaffenheit für die Bebauung geeignet sein.

1.1 Ortslage

Das Tätigwerden der Feuerwehr erfolgt mehrheitlich unter zeitkritischem Handlungsdruck.

Verzögerungen in der Hilfsfrist kann den Verlust von Menschenleben zur Folge haben. Die hierbei zu beachtenden Kriterien sind äußerst komplex und vielschichtig. Jede Standortbetrachtung eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr erfordert eine Einzelfallprüfung. Feuerwehrhäuser sind Bestandteile kritischer Infrastruktur, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit eintreten würden. Sie bedürfen daher eines inneren und äußeren Schutzes. Die Beibehaltung der Funktionsfähigkeit muss auch bei extremen Umweltbedingungen wie Hochwasser, Sturm, Erdbeben, extremen Schnee- und Regenfällen gewährleistet sein. Als Kriterien für die Standortbestimmung eines Gerätehauses für eine Freiwillige Feuerwehr werden u.a. herangezogen:

- Zentrale Lage in dem definierten Ausrückbereich (Zuständigkeitsgebiet)
- Abdeckung und Überschneidungen zu benachbarten / angrenzenden Ausrückbereichen
- Berücksichtigung der Risikoklassen – Vorrangige Abdeckung von Gebieten mit hoher Risikoklasse
- Erreichbarkeit des Standort durch Lage im Wohnumfeld der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr
- Verkehrstechnische Erschließung durch Lage an den Hauptverbindungsstraßen, Sicherstellung der Zufahrt von zwei Seiten

Neben den vorgenannten Kriterien sind für die Standortbestimmung einer Freiwilligen Feuerwehr emotionale Faktoren zu berücksichtigen.

Die Freiwillige Feuerwehr bildet in Deutschland eine der ältesten Bürgerinitiativen. Ihre

Angehörigen bringen sich uneigennützig und ehrenamtlich für das Gemeinwesen ein.
Die

Verfügbarkeit erstreckt sich rund um die Uhr an allen Tagen im Jahr. Innerhalb des Ehrenamtes stellt die Freiwillige Feuerwehr mit ihrer Bedeutung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung eine Sonderstellung dar.

Die Standorte sind z.T. über Generationen gewachsen. Die städt. Gebäude und Anlagen werden durch die Angehörigen in deren Freizeit unterhalten.

Ein unsensibles Handeln führt zu Frustration und letztendlich zum Verlust des bürgerschaftlichen Engagements.

Unter den vorangestellten Betrachtungen ergibt sich bei Überlegungen zur Standortverlagerung ein tolerierbarer Radius von ca. 1.500 m um den derzeitigen Standort Bärteichpromenade.

1.2 Verkehrstechnische Anbindung

Zur Sicherstellung der Hilfsfristen muss ein Gerätehaus einer Freiwilligen Feuerwehr schnell durch die Feuerwehrangehörigen erreicht werden können. Die Einsatzfahrzeuge müssen zeitlich alle Teile ihres Ausrückbereichs gleichmäßig abdecken können. Dieses lässt sich nur die Nähe zu einer der Hauptverbindungsstraßen sicherstellen.

Die Hauptverbindungsstraßen für den Einsatzbereich der Ortsfeuerwehr Köthen sind sehr günstig gelegen.

Ein wichtiger Punkt bei der verkehrsgerechten Anbindung eines Feuerwehrhauses ist die zweckmäßige Größe und Anordnung der An- und Abfahrten sowie der Parkplätze. Hierzu finden sich Regelungen in der GUV 50.0.5. Demnach sollen die Verkehrswege von dem PKW – Stellplätzen direkt zum Zugang des Feuerwehrhauses führen. Sie müssen bei jeder

Witterung und Uhrzeit sicher begehbar sein. Hierzu gehören u.a. Ebenheit und ausreichende Beleuchtung. Der Zugang zum Feuerwehrhaus soll nicht durch die Fahrzeughallentore und die dahinter liegenden Stellplätze erfolgen, sondern über einen separaten Zugang. Bei der Errichtung eines Feuerwehrhauses in der Nähe von Gebäuden mit größeren Menschenansammlungen (Schulen, Kindergärten, Sportanlage, Verwaltungsstätten usw.) ist auf eine Vermeidung einer Gefährdung von Personen im Bereich der Aus- und Zufahrten durch entsprechende Gestaltung zu achten.

1.3 PKW – Stellplätze

Die Anzahl der PKW – Stellplätze im Freien soll mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen. Jeder PKW – Stellplatz soll 5,5 m lang und 2,5 m breit sein.

Die am Standort Köthen untergestellten Fahrzeuge verfügen derzeit über 46 Sitzplätze, in Zukunft sind es 55 Sitzplätze (einschließlich Kat.-Schutz). Die Anzahl der PKW-Stellplätze orientiert sich an dieser Zahl. Die Schaffung von 2-3 E- Ladesäulen sowie die Vorbereitung für eine erforderliche Erweiterung der Anzahl dieser sollte bedacht werden.

1.4 Stauraum / Übungshof

Der Stauraum vor den Toren soll mindestens der Stellplatzlänge im Feuerwehrhaus entsprechen, für die zu erwartende Achslast (i.d.R. 10 – 12 t) befestigt und mit einer Oberflächenentwässerung versehen sein.

Für den Standort Köthen ergibt sich aufgrund der Fahrzeuge der Stellplatzgröße 3 ein Platzbedarf von 9 x 12,50 m x 4,50 m.

Als Übungsfläche ist nach DIN 14092 eine Fläche von 250 qm erforderlich; aufgrund der größer gewordenen Fahrzeuge und aufgrund der praktischen Erfahrung sollte eine

Übungsfläche von ca. 1.000 m² vorgesehen werden. Die Übungsfläche muss ausgeleuchtet werden können. Auf der Übungsfläche ist an geeigneter Stelle ein Überflur- und/ oder ein Unterflurhydrant vorzusehen.

1.5 Grundstückgröße

Das Grundstück eines Feuerwehrgerätehauses muss das Gebäude sowie Stauräume, PKWStellplätze und einen Übungshof aufnehmen können.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundstücksgröße sind die nachfolgenden Funktionsflächen:

1. Fahrzeughalle mit 9 Stellplätzen, eingeschossig
2. Sozialgebäude, zweigeschossig
2. Stauraumfläche / Übungsfläche
3. PKW – Stellplätze

Hinzu kommen die erforderlichen Abstandsflächen und die Wegeflächen, die in Abhängigkeit von der Gebäudegestaltung und dessen Lage auf dem Grundstück angesetzt werden müssen

1.6 Beleuchtung

Verkehrswege im Bereich des Feuerwehrhauses müssen beleuchtet sein, wenn das natürliche Licht nicht ausreicht. Alarmparkplätze und der Außenbereiche von Halleneinfahrten müssen mit einer Beleuchtungsstärke von mind. 50 Lux zu beleuchten sein, um Blendungen beim Übergang vom Dunklen zum Hellen und umgekehrt zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind so anzubringen, dass neben Fahrzeugen, die vor den Toren abgestellt sind, keine Schlagschatten entstehen.

1.7 Sonstiges

Der Betrieb einer rund um die Uhr verfügbaren Feuerwehr bedeutet zwangsläufig eine nicht planbare Lärmemission zu jeder Tages- und Nachtzeit. Hinzu kommt, dass der Ausbildungs- und Übungsdienst einer Freiwilligen Feuerwehr in der Regel an Abenden und am Wochenende stattfindet. Für die unmittelbare Nachbarschaft stellt dieser Umstand ein belastendes Moment dar.

2. Gebäude

2. 1 Anzahl und Größe der Fahrzeugstellplätze

Für den Standort Köthen sind 9 Stellplätze der Stellplatzgröße 3 vorgesehen sowie eine Waschhalle. Entsprechend der unterzubringenden Einsatzfahrzeuge müssen für Stellplätze und Tore die Mindestmaße nach DIN 14092-1 Tabelle 1 vorgesehen werden (Stellplatzlänge 12,50 m, Stellplatzbreite 4,5 m, Durchfahrtshöhe 4,5 m). Diese Mindestmaße dürfen durch die Stützen und andere Bauteile oder Einrichtungen nicht eingeengt werden. Die Stellplätze müssen so angeordnet sein, dass die Fahrzeuglängsachse jeweils in Tormitte liegt. Bei End- und Einzelstellplätzen ist zur jeweiligen Wand der Längsseite zusätzlich ein Sicherheitsabstand von mind. 0,5 m vorzusehen.

Gleiches gilt beim Vorhandensein von Stützen. Stützen im Torbereich erfordern keine Vergrößerung des Sicherheitsabstandes, sofern sie nicht mehr als 0,6 m in den Stellplatz hineinragen.

2.2 Raumprogramm

Entsprechend der DIN 14092-1 Tabelle 1 und der kommunalen Bedarfsplanung ergibt sich ein Raumprogramm. Auf dieser Grundlage und aufgrund spezieller Anforderungen der Köthener Feuerwehr sind folgende Räume vorgesehen:

2.2.1 Fahrzeughalle / Stellplätze

In der Fahrzeughalle ist an geeigneter Stelle mind. eine ebenerdige Stiefelreinigung mit Handbrause vorzusehen.

Fahrzeughallen sind mit einer wirksamen Raumlüftung auszurüsten. Die TRGS 554 (Technische Regeln für Gefahrstoffe - Dieselmotoremissionen) ist zu beachten.

Vorzugsweise sollte eine Quellenabsaugung vorgesehen werden.

Der Boden muss rutschhemmend nach GUV 26.18, schlagfest und waschfest sein. In

der Fahrzeughalle ist das Befahren mit Schneeketten bei der Auswahl des

Oberbodens zu beachten. Die Wände müssen mit waschfestem,

feuchteundurchlässigem Material oder mit entsprechendem Anstrich versehen sein.

Die Beleuchtung mit Tageslicht muss möglich sein. Die Beleuchtung mit künstlichem

Licht ist nach DIN 5035-2 auszuführen. Leuchten müssen so angebracht sein, dass die Beleuchtungsstärke auch erhalten bleibt, wenn das Fahrzeug auf dem Stellplatz steht.

Hochgelegene Fenster – Lüftungsflügel müssen sich vom Boden aus betätigen lassen.

Die Stellplätze müssen so beheizt werden können, dass eine Raumtemperatur von

mind. 7°C sichergestellt ist. Ein entsprechender Wärmeschutz nach DIN 4108 ist

vorzusehen. Die Fahrzeughalle muss im Bedarfsfall (Krisenfall) auf 19°C aufgeheizt

werden können. Der Boden muss ein Gefälle zu einer Ablaufrinne oder einen

Bodenablauf haben.

2.2.2 Geräte- und Lagerräume sowie Werkstattbereich

Erforderlich ist ein Lager für Lösch- und Bindemittel, Geräte und Schläuche. Weiterhin werden eine Werkstatt und eine Atemschutzwerkstatt benötigt. Es muss ein Hausanschluss- und Heizungsraum geschaffen werden.

Für die gesamte Stadtwehr einschl. Kinder- und Jugendfeuerwehr ist eine

Kleiderkammer vorzuhalten. Der Boden für Geräte- und Lagerräume muss waschfest

und schlagfest sowie zu Aufnahme hoher Punktlasten geeignet sein. Die Wände

müssen waschfest sein. Jede Tür muss mind. 1,0 m breit und mind. 2,0 m hoch sein (lichtes Maß).

Die Beleuchtung mit künstlichem Licht ist nach DIN EN 12464-1 auszuführen.

Vorzugsweise ist Fensterlüftung vorzusehen. Falls Zwangslüftung erforderlich ist,

muss die Zulufrate je m² Bodenfläche 2,0 m³/h betragen. Die Räume müssen so

beheizt werden, dass eine Raumtemperatur von mind. 7°C sichergestellt ist.

Zur Vermeidung der Verschleppung von Kontaminationen nach Einsätzen ist zwischen

Fahrzeughalle und Verwaltungstrakt für die Einsatzkräfte eine Möglichkeit zum

Ablegen kontaminierter Einsatzkleidung und eine Wasch- und/oder Duschköglichkeit vorzusehen (Schwarz/Weiß – Bereich).

Für die aus dem Einsatz kommende nasse Einsatzkleidung ist nach der neuen DIN ein getrennter Trocknungsraum im Schwarzbereich vorzusehen. Platz für eine

Waschmaschine ist erforderlich.

2.2.3 Schulungs-, Bereitschafts- und Aufenthaltsräume

Es ist ein Schulungsraum für bis 60 Personen erforderlich, der möglichst teilbar ist. Die

Nutzung der Räume als TELZ (Technische Einsatzleitzentrale für punktuelle

Großschadenslagen sowie für den Kat.-Fall) muss sichergestellt werden.

Weiterhin sind ein Gruppen- und ein Jugendraum, ein Aufenthaltsraum und Büroräume für die Stadtwehrleitung, für die Ortswehrleitung und für die Jugendfeuerwehrwarte vorzusehen.

Ein zusätzlicher Gruppenraum für die Alterskameraden ist wünschenswert.

Der Küchenbereich sollte vorzugsweise im trennbaren Schulungsraum eingerichtet werden. Ein ausreichender Lagerraum (z.B. für Verpflegung während andauernder Einsätze) ist erforderlich.

Der Boden für die Schulungs-, Bereitschafts- und Aufenthaltsräume muss wärmegeklämt, gegen aufsteigende Erdfeuchte isoliert und leicht zu pflegen sein. Es sollte ein zweiflügelige Tür von mind. 2,0 m Breite und 2,0 m Höhe vorgesehen werden (lichtes Maß).

Es ist Fensterbelüftung vorzusehen. Falls Zwangslüftung erforderlich ist, muss je Sitzplatz die Zuluftrate 30,0 m³/h betragen. Der Unterrichtsraum muss so beheizt werden können, dass eine Raumtemperatur von mind. 20°C sichergestellt ist.

Die Beleuchtung mit Tageslicht muss möglich sein. Die Beleuchtung mit künstlichem Licht ist nach DIN EN 12464-1 auszuführen. Im Schulungsraum sollte die Beleuchtung regelbar und eine Verdunklungsmöglichkeit vorhanden sein.

2.2.4 Sanitär- und Umkleidebereich

Die Sozialräume (Sanitärräume und Umkleiden) sind geschlechtsspezifisch in erforderlicher Größe zu errichten.

Die Böden sind wasserundurchlässig und rutschhemmend nach GUV-R 181 auszuführen. In

Nassräumen müssen Bodenabläufe vorhanden sein. Im Barfußbereich ist eine Oberflächenqualität nach GUV-I 8527 erforderlich. Die Wände müssen mit waschfestem, feuchteundurchlässigem Material oder mit entsprechendem Anstrich versehen sein. Die Beleuchtung mit künstlichem Licht ist nach DIN EN 12464-1 auszuführen. Vorzugsweise ist Fensterlüftung vorzusehen. Eine mechanische Lüftung über Dach ist zulässig. Die Umkleideräume müssen so beheizt werden können, dass ein Raumtemperatur von mind. 22°C, bei Wasch- und Duschräumen mind. 24°C sichergestellt ist. Wasch- und Duschräume müssen auch außerhalb der üblichen Heizperiode beheizbar sein. In Wasch- und Duschräumen muss Warmwasser entnehmbar sein.

2.3 Tore

Die Tore der Fahrzeughalle sollten als Falttore, Deckengliedertore oder gegebenenfalls als

Hubtore ausgeführt werden. Beim Einbau von Deckengliedertoren bzw. beim Einbau von Feuerwehrtoren, die nicht im Sichtbereich des Fahrers sind, muss eine Signalanlage eindeutig anzeigen, wenn die lichte Tordurchfahrtshöhe sicher freigegeben ist.

Die Tore sind kraftbetätigt auszuführen. Bei Ausfall der Spannungsversorgung muss eine handbetätigte Betätigung möglich sein. Bezüglich weiterer Anforderungen an Tore sind DIN EN 13241-1 sowie BGR 232 bzw. GUV-R 1/494 zu beachten.

2.4 Notstromversorgung

Zur dauerhaften Sicherstellung der Einsatzfähigkeit muss eine Einspeisemöglichkeit für ein mobiles Notstromaggregat vorgesehen werden.

2.5 Sonstiges

Die Installation einer Einbruchmeldeanlage bzw. Sicherheitsvorkehrungen sind in Absprache mit der Versicherung festzulegen.

Es ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück ein Löschwasserreservoir bzw. ein Brunnen errichtet wird.

B) Anforderungen Neubau Betriebshof

Der gewerbliche Bereich der Stadtverwaltung besteht aus der Grünflächenabteilung, dem Friedhof, der Straßenreinigung, dem Bauhof, der Spielplatzunterhaltung, der Werkstatt und den Hausmeistern. Bis auf den Standort Friedhof Maxdorfer Straße, der weiterhin Bestand hat, sollen alle anderen Standorte aufgegeben werden und die Unterbringung der 40 Mitarbeiter/innen zentral in einem Objekt erfolgen.

Planungsgrundlagen 1. Grundstück

Das für den Neubau Bauhof vorgesehene Grundstück muss nach Lage, Größe und Beschaffenheit für die Nutzung geeignet sein. Die technischen Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation müssen verfügbar sein

1.1 Ortslage

Eine möglichst zentrale Lage verkürzt die Wege zu den Einsatzgebiete in Köthen und den Ortsteilen

1.2 Verkehrstechnische Anbindung

Das Grundstück des Betriebshofes sollte verkehrstechnisch gut erschlossen sein durch Lage an den Hauptverbindungsstraßen oder kurze Wege dahin

2. Gebäude

An die Nutzung der Arbeits-, Sozial- und Funktionsräume werden folgende Anforderungen gestellt:

2.1 beheizte Fahrzeughalle

Die Fahrzeughalle muß 9 größere Fahrzeuge aufnehmen, die über mehrere Tore ein- und ausfahren

Fahrzeug		
Schlamm-saugwagen	Winterdienst	
LKW Iveco	Winterdienst	
Große Kehrmaschine (evtl.)	Winterdienst	
Kleine Kehrmaschine	Radlader	
Radlader		
5	4	

2.2 Werkstatt Metall/ Holz

- 2 Arbeitsplätze für Hausmeister, MA Spielplätze, MA Bauhof, - Lagerflächen, Regallager für Material und Ersatzteile

2.3 Werkstatt Fahrzeuge/ Geräte

- 1 Arbeitsplatz für MA KfZ-Werkstatt mit Hebebühne, Druckluft, Abgassauganlage, Ölabscheider, Schweißgerät
- 1 Zufahrt für LKW,
- Lagerflächen, Regallager für KfZ-Teile

2.4 Lager innen

- 100 m² Spielgeräte
- 2 x 200 m² Kleintechnik, Ersatzteile
- 200 m² Lager Verkehrsschilder, Absperrungen, Bauzäune,
- 200 m² Lager Holz
- 100 m² Gefahrstofflager
- 100 m² Lager Hausmeister
- 500 m² Winterdienst (Salz, Sole, Sand), mit Tor, befahrbar mit Radlader

2.5 Sozialräume (Teeküche, Pausenraum)

- 3 Räume a' ca. 15 Personen
- zentrale Teeküche
- Toiletten
- Duschräume getrennt
- Lagerraum Putzmittel, Getränke

2.6 Umkleieräume, Sanitärräume, Toiletten

Für ca. 40 Pers. Männer/Frauen

2.7 Büros

- 7 Büros für Leiter Betriebshof, Sekretariat, Sachbearbeiter, Azubi/Praktikant, Meister Grünflächen, Spielplatzkontrolleur, Hausmeister
- Ausstattung mit Kommunikationstechnik
- Kopierraum

2.8 Beratungsraum

Für 40 Personen, teilbar mit Ausstattung Kommunikationstechnik

3. Außenflächen

3.1 Lager außen

- 1000 m² Baumaterial
- 300 m² Holzlager
- 200 m² Pflanzenlager
- 200 m² Spielgeräte
- 500 m² Natursteinlager

3.2 Fahrzeugunterstand für weitere Fahrzeuge

- 14 Transporter, 7 Anhänger
- 8 PKW
- 1 Bagger, 1 Steiger, 1 Häcksler

3.3 Schüttgüterboxen

- 150 m² Mulch
- Je 150 m² Sand und Kies
- 150 m² Schotter
- 100 m² Lava

3.4 Kehrichtplatz

- ca. 5m x 8m als Box, Untergrund befestigt, Abwasseranschluss erforderlich

3.5 Platz Fahrzeugreinigung

- 1 Fahrzeugwaschplatz mit Anschluss Wasser, Abwasser,

3.6 Parkplätze Mitarbeiter/ Gäste

- 40 Stellplätze Mitarbeiter + Gäste + Behindertenparkplatz
- Fahrradständer
-

3.7 Platz Salzsilo

- Platzfläche ca. 4m x 4m, befestigt; mit Fahrzeugen leicht erreichbar,

3.8 Containerstellplatz

- 3 Containerplätze, Untergrund befestigt, abgesenkt, mit An- und Abfahrtsrampe

3.9 Brunnen

- für Wasserbefüllung Nutzfahrzeuge

C) Standortauswahl

In einem ersten Schritt wurden folgende Grundstücke auf prinzipielle Eignung untersucht:

- Am Dreiangel
- Pfriemsdorfer Weg 10 (Standort Betriebshof)
- Bärteichpromenade, derzeitiger Standort Feuerwehr
- An der Eisenbahn, ehem. Maschinenfabrik
- Dr. Krause-Straße 35 ehem. Malzfabrik
- Hallesche Straße 58, ehem. BMK
- Freiflächen Quartier Lelitzer Straße/ An der Rüsternbreite; ehem. Wohnbebauung
- Am Holländer Weg, Einfahrt Fa. VELDE Boilers Plants
- Am Holländer Weg/ Reupziger Straße

Nach erster Prüfung werden folgende Objekte nicht weiter betrachtet:

Aufgrund unzulässig langer Ausrückzeiten entfallen die Objekte Pfriemsdorfer Weg und Quartier Rüsternbreite

Die verbleibenden 7 Grundstücke sind in **Anlage 1.1** Tabelle Standortvoruntersuchung beigefügt.

Es wurden die Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, Zustand der Gebäude, Altlasten, Verkehrsanbindung, Nutzbarkeit des Grundstücks hinsichtlich Bebaubarkeit und eventuelle Fördermöglichkeiten abgeschätzt und zusammenfassend als Ampelsystem dargestellt.

Die Lagepläne der Standorte sind als Anlage **2.1 – 2.7** beigefügt.

Auf dieser Grundlage ist festzulegen, welche der Grundstücke von einem Ingenieurbüro näher untersucht werden sollen. Sinnvollerweise sollten max. 3 Grundstücke untersucht werden.

In der Voruntersuchung soll jedoch auch geprüft werden, ob die ausgewählten Objekte über genügend Fläche verfügen, um zusätzlich den gesamten Betriebshof mit Ausnahme der Friedhofsverwaltung unterzubringen.

Durch das Ingenieurbüro sind folgende Untersuchungen vorzunehmen:

- Flächenbedarf/ Flächenverfügbarkeit
- Bebaubarkeit, Vorschläge zur Bebauung Feuerwehrgerätehaus mit und ohne Betriebshof
- Grobkostenschätzung

Aufgrund der Standortvoruntersuchung wird vorgeschlagen, folgende Objekte durch ein Ingenieurbüro auf Realisierbarkeit Neubau Feuerwehrgerätehaus und Neubau Betriebshofgebäude untersuchen zu lassen:

1. Am Dreiangel
2. Am Holländer Weg/ Reupziger Straße
3. Am Holländer Weg, Einfahrt Fa. Boilers & Plants (wenn Privateigentümer Grundstück an die Stadt verkauft)

Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2019 Produkt 12.6.001.00 SK 529103 in Höhe von 20.000 Euro zur Verfügung.

D) Förderprogramme

Förderprogramme Feuerwehr

Zuwendungsrichtlinie Brandschutz (ZuwRL BrSch RdErl. Des MI vom 1.12.2017 – 24.204011)

- für notwendigen Raum für Kinder- und Jugendarbeit max. 15.000 Euro
- Neubau für jeden notwendigen Stellplatz einschl. erforderlicher Außenflächen und Funktionsräume max. 150.000 Euro, aber Förderung max. 50% der Gesamtausgaben
- Planungskosten und Kosten Baufreimachung sind nicht förderfähig

Städtebauförderprogramme

Es gibt keine speziellen Förderprogramme für Investitionsmaßnahmen zum Bau kommunaler Betriebshöfe oder Feuerwehrgerätehäuser. Über Städtebauförderprogramme, insbesondere das Förderprogramm Stadtumbau Ost sind derartige Bauvorhaben förderfähig, wenn das Bauvorhaben in einem Fördergebiet liegt bzw. im Integrierten Stadtentwicklungskonzept räumlich in einem prioritär zu entwickelnden Gebiet liegt und als wichtige Investitionsmaßnahme dargestellt wird.

Sollte das Fördergebiet durch das Ministerium (MLV) bestätigt werden, besteht eine Chance auf finanzielle Förderung; theoretisch bis zu 2/3 der förderfähigen Kosten.

Anlagen:

Anlage 1.1 Tabelle Standortvoruntersuchung

Anlage 2.1 Luftbild Am Dreiangel

Anlage 2.2 Luftbild Am Holländer Weg, Einfahrt zur Fa. Boilers & Plants

Anlage 2.3 Luftbild Bärteichpromenade, derzeitiger Standort Feuerwehr

Anlage 2.4 Luftbild An der Eisenbahn, ehem. Maschinenfabrik

Anlage 2.5 Luftbild Dr. Krause-Straße 35 ehem. Malzfabrik

Anlage 2.6 Luftbild Hallesche Straße 58, ehem. BMK

Anlage 2.7 Luftbild Am Holländer Weg/ Reupziger Straße