Sanierung des Bestandsgebäudes und Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände der Feuerwache 1 in der Reutersbrunnenstraße 24
hier: Stellungnahme H

I. 1. Raumprogramm

Grundlage für H ist das von der Feuerwehr erarbeitete und von OrgA geprüfte aktuelle Raumprogramm mit folgenden Flächenansätzen:

a.) Nettogrundflächen der Gebäude 14.000m²
b.) Freiflächen 4.900m²

2. Grundstück

Die Grundstücksfläche auf dem Gelände der Reutersbrunnenstraße 24 beträgt rund 9.000m².
Die Grundstücksgeometrie stellt sich in Form eines unregelmäßigen Vielecks dar. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (Hauptbau und Werkstatt) stehen unter Denkmalschutz. Ein Abbruch dieser Gebäude wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt. Durch diese Bebauung wird das Grundstück ungünstig geteilt.

Die bestehende Grundstückssituation ist u.E. deshalb für eine Erweiterung mit den umfangreichen Freiflächen und den Flächen für die großräumigen Abläufe einer modernen Feuerwache ungeeignet.

Eine Erweiterung des Grundstücks in die nördliche Parkfläche ist nach Rücksprache mit Stpl, u.a. aufgrund eines lokalen Grünflächendefizits, nicht möglich.

3. Sanierungsmaßnahmen und Neubau

In Anbetracht der Komplexität der Bauaufgabe kann keine detaillierte Planung zugrundegelegt werden. Die grobe Kostenermittlung basiert demnach auf einer theoretisch möglichen Bebauung bzw. auf Kostenkennwerten.

a.) Hauptgebäude (Denkmalschutz)
Hier werden aufgrund statischer Erfordernisse und der bestehenden Durchfeuchtung im Keller z.Zt. dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt um zumindest die unentbehrlichsten Räume nutzen zu können (Technik- und Lageräume). Ein längerer Aufenthalt von Personen im Keller ist aus gesundheitsschutzrechtlichen Gründen aktuell nicht möglich. Seit den 90er Jahren wurden lediglich die dringendsten Substanzerhaltungsarbeiten durchgeführt. Grundsätzlich müsste daher eine Generalsanierung erfolgen. Neben den baulich erforderlichen Maßnahmen (z.B. Fenstererneuerung) inklusive energetischer Ertüchtigung, müssten im Innenbereich auch die für eine Feuerwache erforderlichen Arbeitsabläufe ermöglicht werden. Ebenso wären die Vorschriften des Arbeitsschutzes sicherzustellen.

b.) Werkstattgebäude (Denkmalschutz)
Teilweise wurden die Gebäude als Behelfsbau während des Krieges errichtet. Die Substanz ist daher dringendst sanierungsbedürftig. Der Arbeitsschutz ist nur mit erheblichen Anstrengungen aufrechtzuerhalten. Generell entspricht das Gebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

c.) Garagengebäude
Ursprünglich wurde das inzwischen sanierungsbedürftige Gebäude für Pferdefuhrwerke gebaut. Die Unterbringung von immer größer werdenden neuen Feuerwehrfahrzeugen wird daher im Laufe der Jahre immer schwieriger. Zusätzlich sind die bestehenden Gebäude nicht für die daraus resultierenden Gewichte dieser Fahrzeuge ausgelegt.
Die bestehenden Gebäude wurden bereits statisch ertüchtigt, jedoch ist eine weitere Verstärkung der Statik auf dem bestehenden Gebäudegrund nicht mehr möglich.
Die modernen Fahrzeuge haben einen sehr großen Wendekreis. Daraus folgt, dass auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück der Ausfahrtradius erheblich zu klein ist.
Eine Sanierung wird als nicht sinnvoll erachtet, daher müsste entsprechend dem Bedarf ein Neubau erstellt werden

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wären lediglich folgende Maßnahmen zur Sanierung und Erweiterung der Feuerwache 1 denkbar:

1. Abriss der bestehenden Garagen und Errichtung eines Neubaus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Park. Es wird davon ausgegangen, dass ein Gebäude mit Kellergeschoss (Nebenräume, Lagerflächen), Erdgeschoss (Garagen) sowie ein Obergeschoss (Wachmannschaften etc.) errichtet werden kann.
2. Errichtung von Interimsgebäuden zur Auslagerung von Büros etc. aus dem Garagentrakt während der Bauzeit.
3. Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude. (Hauptgebäude und Werkstatt)

Für die o.g. Maßnahmen ist nach einer groben Schätzung mit Kosten in Höhe von 13,7 Mio. EUR zu rechen.

Ergänzend muss jedoch erwähnt werden, dass die tatsächlich benötigten Flächen, insbesondere die ebenerdig anzuordnenden Flächen für Garagen, Werkstatt, Freilager, PKW-Stellplätze, sowie einen freizuhaltenden Übungshof in einer Größe von 3.000m², im Rahmen der o.g. Maßnahmen bei weitem nicht nachgewiesen werden können. Das heißt, dass das von OrgA auf Angemessenheit und Zweckmäßigkeit geprüfte Raumprogramm nicht umgesetzt werden könnte und damit auch weiterhin Fahrzeuge und Geräte im Freien bzw. unzureichend untergestellt werden müssten. Ebenso könnten Provisorien, wie die Chemieschutzwerkstatt, die weder dem Stand der Technik noch den Arbeitsschutzvorschriften entsprechen, nicht abgelöst werden.

II. FW z.w.V.

Nürnberg, 14.09.2007
Hochbauamt
i. A.

(4222)

Anlage: Luftbild