

**Arbeitsbericht und
Zwischenergebnis**

**„Studie zur Neuordnung
städtischer Flächen und Gebäude“**

in Taunusstein-Wingsbach

am 26.05.2011

Situation

Bürgerhaus und Feuerwehrgerätehaus mit
Strukturellen, funktionalen, baulichen und energetischen Mängeln

Geplante Umsetzung Nutzungskonzept Bürgerhaus (DE-Konzept)

Fehlender Dorfplatz (DE-Konzept)

Auftrag und Ziel

Erstellen einer Entscheidungsgrundlage zur
„Neuordnung der Gebäude und Flächen“ unter Berücksichtigung:

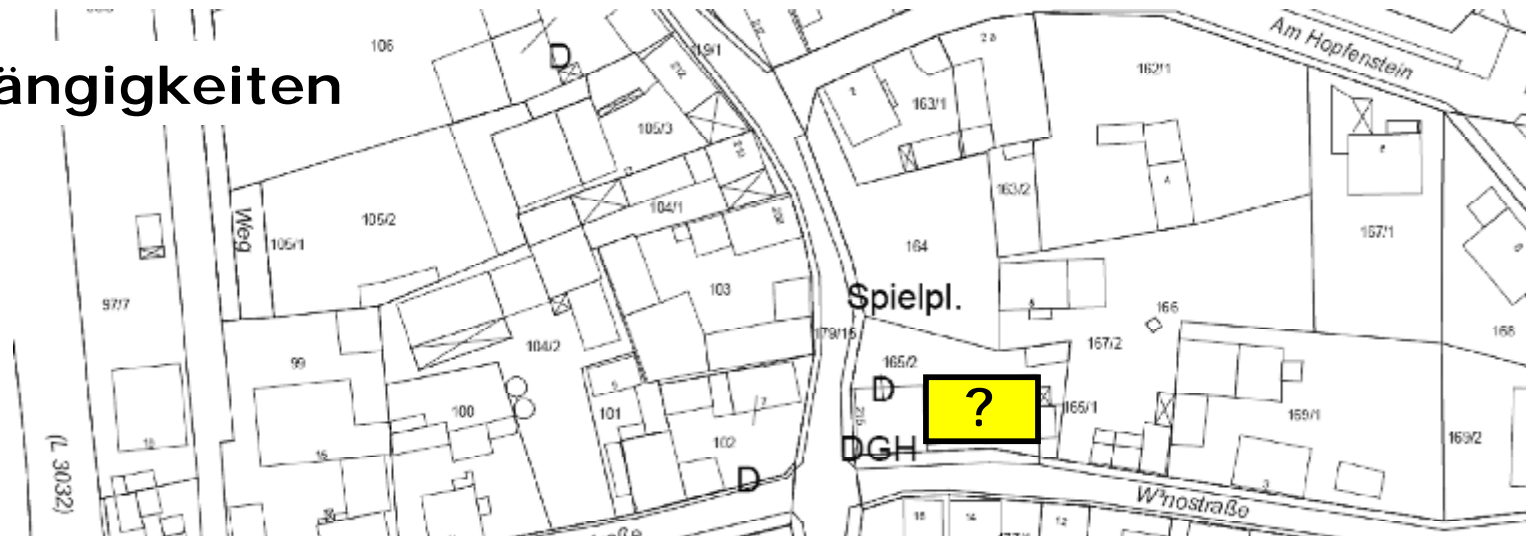
- + Nutzungsanforderungen, -wünsche
- + Finanzierbarkeit
- + demographische Entwicklung
- + Normen, Gesetze, Bau- und Planungsrecht
- + (Innen-)Architektur und Gestaltung
- + evtl. Nutzung städtischer Flächen
- + evtl. Nutzung privater leerstehender Bausubstanz

Bisheriger Verfahrensablauf

Geforderte Beteiligung von Bürgern und Entscheidungsträgern durch

- 28.04. AKDE-Sitzung – Datenerhebung, Diskussion, Nutzungskonzept BGH
- 02.05. Ortsbegehung und Besprechung mit Stadtjugendpfleger und Ortsvorsteher
- 11.05. Ortsbegehung und Besprechung mit Wehrführern und Ortsvorsteher
- 18.05. Ortsbegehung und Besprechung zu möglichen Feuerwehrstandorten Gebäude und Freiflächen mit Wehrführern, Stadtbrandinspektor, Fr. Adam, Hr. Sperrer
- 26.05. AKDE-Sitzung - Zwischenergebnis

Abhängigkeiten



Zentrale Bedeutung hat der künftige Feuerwehrstandort, weil ...

- à ... mögliches Flächenpotential für Dorfplatz
- à ... mögliches Raumpotential für BGH
- à ... Einfluß der Kosten Umbau/Sanierung/Neubau auf andere Maßnahmen

deshalb ...

- 1.) Klärung Fw-Standort
- 2.) Varianten BGH, Dorfplatz, ...

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Bestand



Auszug aus bekannter Mängelliste:

Gebäude:

- Energetische Qualität
- Fenster, Aussenputz
- Dachbelag (Faserzement)
- Türen und Tore
- Haustechnik (Druckluftanlage, ...)

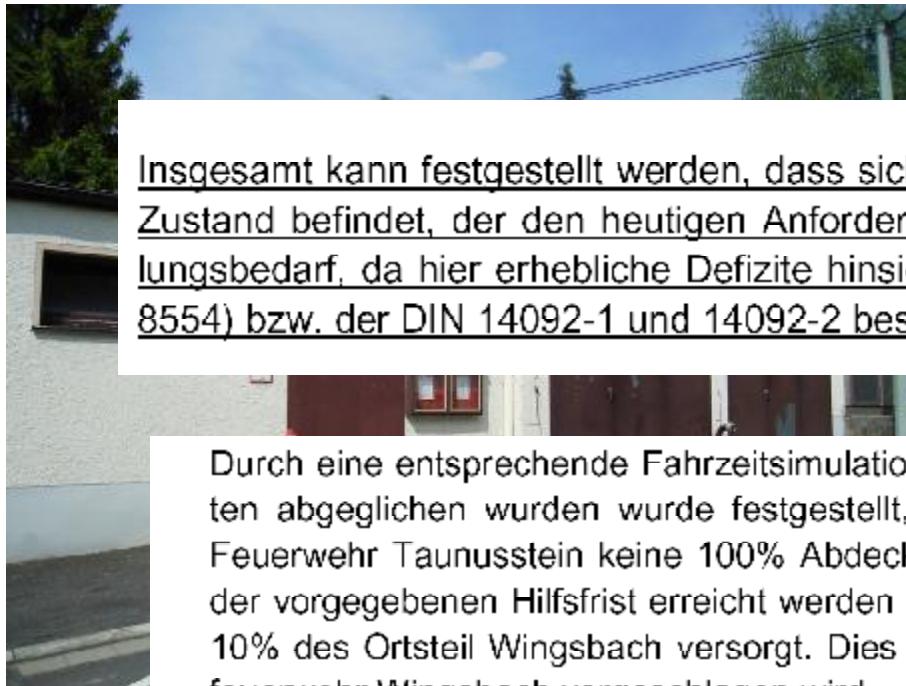
Nutzung:

- Tore und Stellplätze zu klein
- fehlende Umkleiden
- Sanitäreanlage nicht ausreichend
- Lagerräume nicht ausreichend
- Vorgaben DIN und UVV nicht eingehalten
- etc.

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Bestand

Auszug aus Expertise
„Überprüfung Bedarfs- und
Entwicklungsplanes für die
Stadtteilwehr Taunusstein-Wingsbach“

Quelle: FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für
Rettungswesen; Feb. 2010



Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Gerätehaus Wingsbach in einem Zustand befindet, der den heutigen Anforderungen nicht genügt. Es besteht Handlungsbedarf, da hier erhebliche Defizite hinsichtlich der Einhaltung der UVV (GUV-I 8554) bzw. der DIN 14092-1 und 14092-2 bestehen.

Durch eine entsprechende Fahrzeitsimulationen, die mit real generierten Einsatzdaten abgeglichen wurden wurde festgestellt, dass von der Stadtteilwehr Hahn der Feuerwehr Taunusstein keine 100% Abdeckung des Ortsteils Wingsbach innerhalb der vorgegebenen Hilfsfrist erreicht werden kann. Es werden flächenmäßig lediglich 10% des Ortsteil Wingsbach versorgt. Dies führt dazu, dass der Erhalt der Ortsteilfeuerwehr Wingsbach vorgeschlagen wird.

Arbeitsbericht und Zwischenergebnis „Neuordnung städtischer Flächen und Gebäude“ in Taunusstein-Wingsbach



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Raumprogramm						
Objekt / Bauvorhaben: Feuerwehrgerätehaus Wingsbach						
Grundlagen	DIN 14092-1 Entwurf 04.2011					
	DIN 14092-1 Oktober 2001					
	Abstimmungsgespräche mit Wehrführern Fw Wingsbach Herr Mathja, Herr Hofstetter und					
	Stadtbrandinspektor Taunusstein Herr Till					
	Anzahl Aktive: 29 Herren, 2 Damen, 31 Gesamt (ohne Jugendfeuerwehr)					
Raumnummer	Raumname	Soll DIN-E 2011 m²	Soll DIN 2001 m²	Ist m²	Fehl. zur DIN 2011 m²	Bemerkungen
1.1	Fahrzeughalle 2 Stellplätze 4,5*5 m	110,00	90,00	74,17	35,83	für 2 Fahrzeuge mit L< 8 m lichte B x T incl. Sicherheitsstreifen: 10 x 11 m
1.2	Schulungsraum min. 30 m²; 31 Aktive á 1,5 m²	46,50	30,00	36,90	9,60	nach DIN-Entwurf werden 1,5 m²/Nutzer empfohlen; tatsächlicher Bedarf ist durch Kommune festzulegen
1.3	Lehrmittel	6,00	5,00	0,00	6,00	kann im Schulungsraum untergebracht werden
1.4	Büro / Verwaltung	15,00	8,00	0,00	15,00	
1.5	Teeküche	8,00	7,00	7,00	1,00	
1.6	Werkstatt	12,00	0,00	16,27	-4,27	Mindestausstattung nach DIN-Entwurf, tatsächlicher
1.7	Lager (Löschmittel, Geräte, Schläuche)	12,00	35,00	0,00	12,00	Bedarf ist durch Kommune festzulegen.
1.8	Putzmittel	4,00	2,00	0,00	4,00	
1.9	Umkleide Herren (1,2 m²/Nutzer)	34,80	34,80	0,00	34,80	
1.10	Umkleide Damen (1,2 m²/Nutzer)	2,40	2,40	0,00	2,40	
1.11	WC / Du Herren (1 WC, 1 Du, 2 U)	10,00	10,00	10,70	-0,70	Flächensoll geschätzt, Vorgabe nur hinsichtlich der
				10,50	-10,50	Anzahl an Sanitärelementen
1.12	WC / Du Damen (1 WC, 1 Du)	7,00	7,00	0,00	7,00	
Summe		267,70	231,20	155,54	112,16	
Sonstige Vorgaben nach DIN 14092-1 Entwurf 04.2011:						
	Stauraum vor den Toren mind. in Fahrzeuglänge (=Aufstell- und Verkehrsfläche)					
	Zusätzlich Verkehrs- und Funktionsflächen im Gebäude entwurfsabhängig nach Bedarf !					
In Abstimmung mit Nutzer werden folgende DIN-Raumflächen nicht benötigt: Jugendraum, Telekommunikationsraum, Trocknungsraum						
Alle aufgeführten Räume dienen der Einsatzbereitschaft der FFw Wingsbach. Räume für das Vereinsleben werden nicht berücksichtigt.						
	Stellplätze PKW	12	0	0	12	

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortprüfung

- 1.) Sanierung oder Neubau am derzeitigen Standort
- 2.) ehem. Wikusta-Gebäude
- 3.) Scheunengebäude Wünostrasse
- 4.) Flurstück 76/3 (am Wasserbehälter)
- 5.) Flurstück 74 (Ortsausgang Nord)
- 6.) Flurstück 90 (Ortsausgang Nord)
- 7.) Flurstück 206/1 (gegenüber Fa. Fischer)
- 8.) Flurstück 196/1 (Ortseingang Süd)



Arbeitsbericht und Zwischenergebnis „Neuordnung städtischer Flächen und Gebäud

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Bewertungskriterien

Grundstück / Lage

Eigentümer Gemeinde ?

Besteht Bau-/Planungsrecht ?

Topographie Grundstück ?

Verkehrsanbindung ohne fließenden Verkehr möglich ?

Breite An-/Abfahrtswege ausreichend ?

Kreuzungspunkte Einsatzfahrzeuge mit PKW Einsatzkräften ?

Stellplätze PKW Einsatzkräfte ?

Halle

Zugang Gerätehaus von den SP aus ?

Fahrzeughalle mit Abmessung 10*11 m (lichte Breite*Tiefe) möglich ?

Durchfahrtsmaße Tore mind. 3,6*4 m (Breite*Höhe) ?

Stauraum vor der Halle in Länge der Fahrzeuge ?

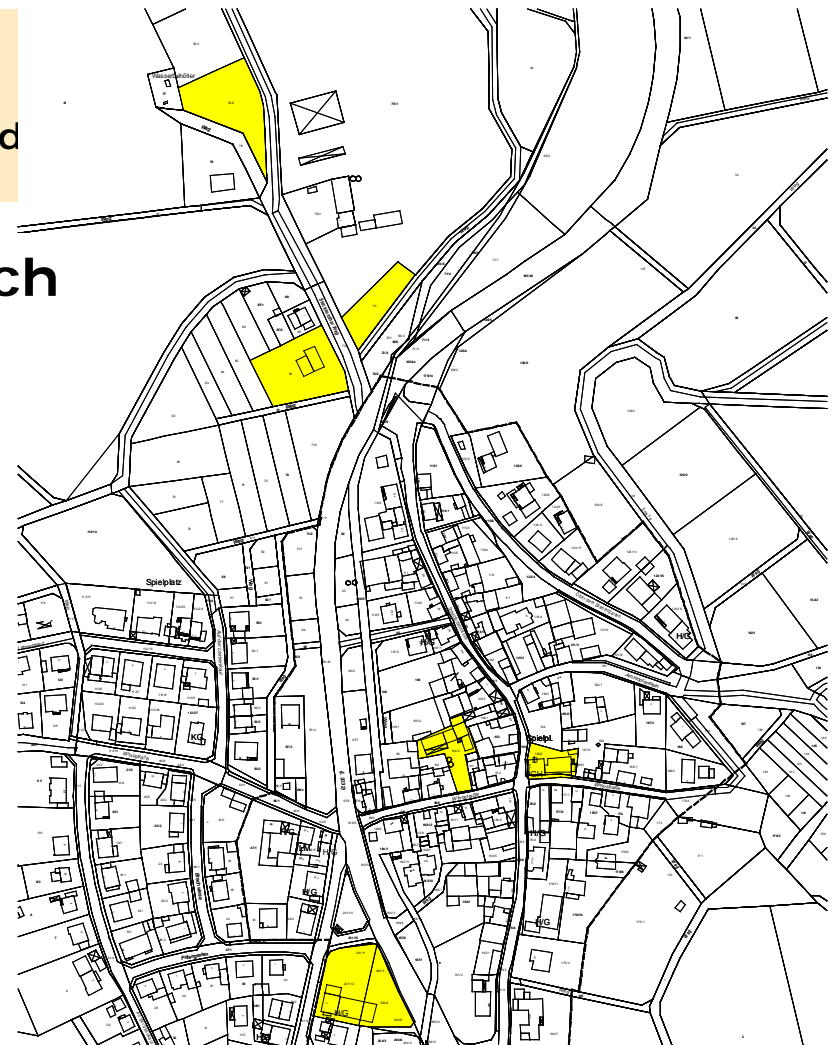
Technik

Hausanschlüsse

Elektro / EDV

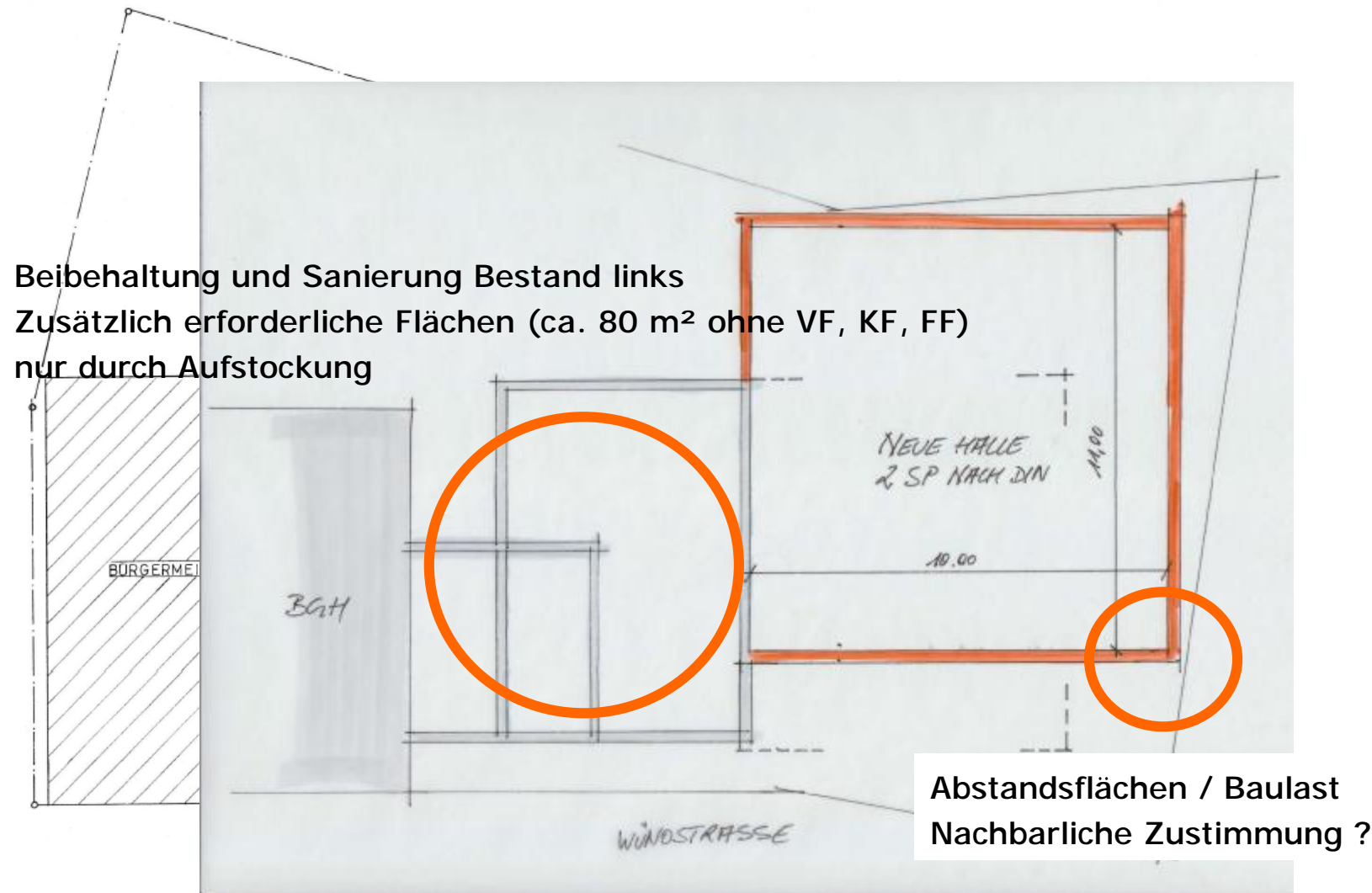
Heizung / Sanitär

Wasser / Abwasser



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 1a: Umbau/Sanierung am derzeitigen Standort



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 1a: Umbau/Sanierung am derzeitigen Standort



OG auf neuer Fahrzeughalle problematisch
wegen Abstandsflächen, Nachbar → Bauordnungsrecht

Anbau an BGH im OG scheidet aus
Denkmalschutz, Belichtung BGH, Dorferneuerung

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 1a: Umbau / Sanierung jetziger Standort

Vorteile

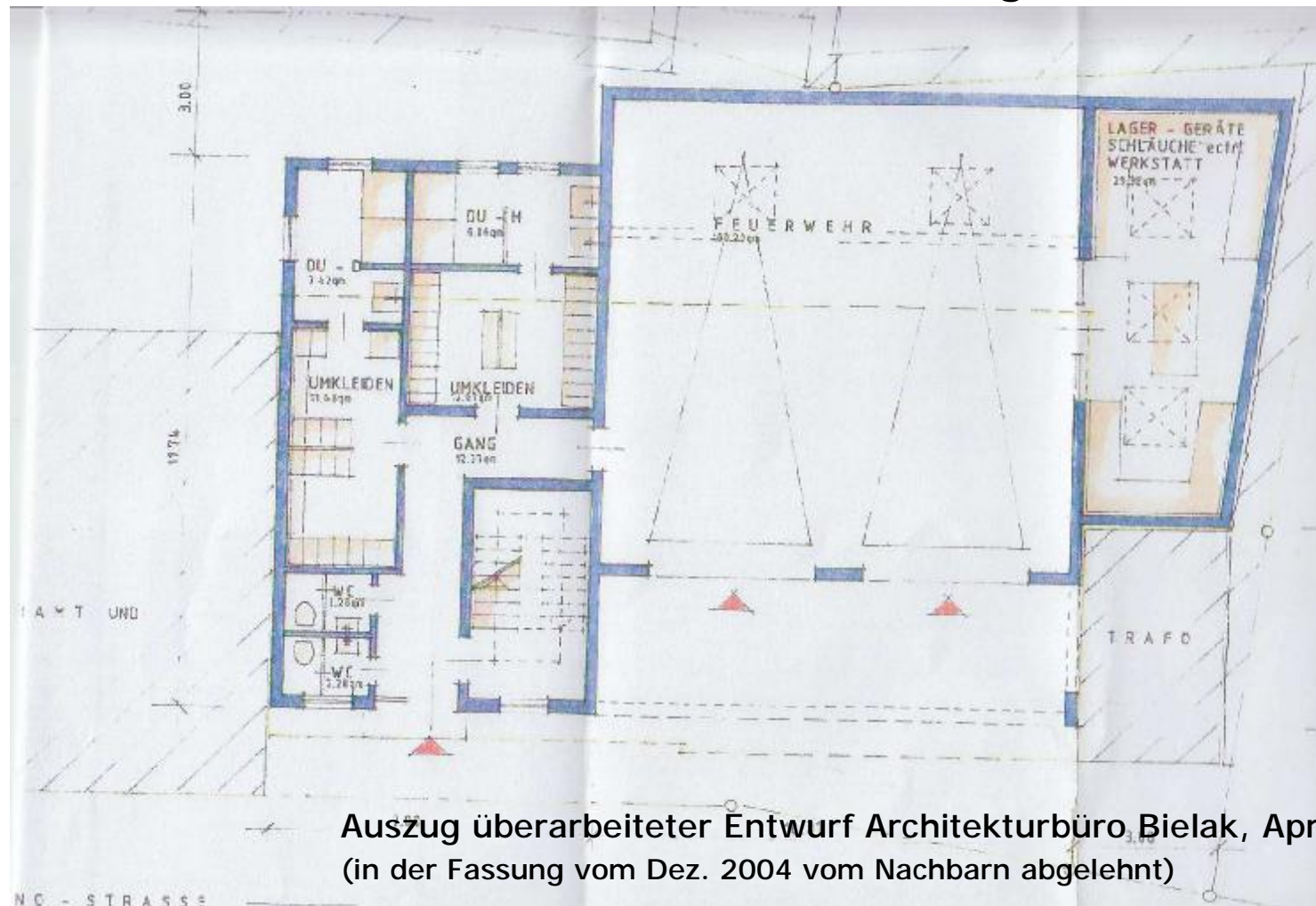
- + keine Kosten für Grundstück oder Immobilienerwerb
- + keine Erschließungskosten
- + Planungsrecht besteht
- + kurze Wege der Einsatzkräfte / fußläufige Erreichbarkeit
- + Feuerwehr bleibt im Dorfzentrum

Nachteile

- Erforderlicher Flächenbedarf nur durch Hallenneubau und Aufstockung zu erreichen
 - à Baurecht, Nachbar, Denkmalschutz
- Verlegung Trafostation
- Ausfahrtradius der Einsatzfahrzeuge bleibt gering
- ausreichender Stauraum vor den Toren fehlt
- Stellplätze für Einsatzkräfte auf Grundstück nicht nachzuweisen
- maximale Grundstücksausnutzung
- Dorfplatzoption am Bürgerhaus nicht realisierbar

Eignung: nicht geeignet

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 1b: Neubau am derzeitigen Standort



Auszug überarbeiteter Entwurf Architekturbüro Bielak, April 2005
(in der Fassung vom Dez. 2004 vom Nachbarn abgelehnt)

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 1b: Neubau am derzeit

Neue Gebäudehöhe und Abstand
zum Denkmal kritisch zu bewerten.



Abstandsfläche kann
eingehalten werden.

Arbeitsbericht und Zwischenergebnis „Neuordnung städtischer Flächen und Gebäude“ in Taunusstein-Wingsbach



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 1b: Neubau am derzeitigen Standort

Grundlagen	DIN 14092-1 Entwurf 04.2011				
	Entwurfsplanung Architekturbüro Bielak, 65329 Hohenstein, April 2005				
Raumnummer	Raumname	Soll DIN-E 2011 m²	Entwurf Bielak m²	Fehl zur DIN 2011 m²	Bemerkungen
1.1	Fahrzeughalle 2 Stellplätze 4,5*5 m	110,00	100,20	9,80	lichte Hallengröße nicht nach DIN
1.2	Schulungsraum min. 30 m²; 31 Aktive á 1,5 m²	46,50	47,65	-1,15	
1.3	Lehrmittel	6,00	0,00	6,00	kann im Schulungsraum untergebracht werden
1.4	Büro / Verwaltung	15,00	0,00	15,00	
1.5	Teeküche	8,00	20,09	-12,09	
1.6	Werkstatt	12,00	0,00	12,00	Werkstatt gemeinsam mit Lager
1.7	Lager (Löschmittel, Geräte, Schläuche)	12,00	29,35	-17,35	
1.8	Putzmittel	4,00	0,96	3,04	
1.9	Umkleide Herren (1,2 m²/Nutzer)	34,80	12,07	22,73	
1.10	Umkleide Damen (1,2 m²/Nutzer)	2,40	11,40	-9,00	
1.11	WC / Du Herren (1 WC, 1 Du, 2 U)	10,00	8,34	1,66	Flächensoll geschätzt, Vorgabe nur hinsichtlich der Anzahl an Sanitärelementen
1.12	WC / Du Damen (1 WC, 1 Du)	7,00	9,70	-2,70	
Sonstige NF Bielak	WC H	0,00	6,33	-6,33	
	WC D	0,00	6,33	-6,33	
Summe		267,70	252,42	15,28	
Nicht aufgeführt sind die Verkehrsflächen (Flure, Treppen, etc.)					
	Stellplätze PKW	12	0	12	

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 1b: Neubau am derzeitigen Standort

Vorteile

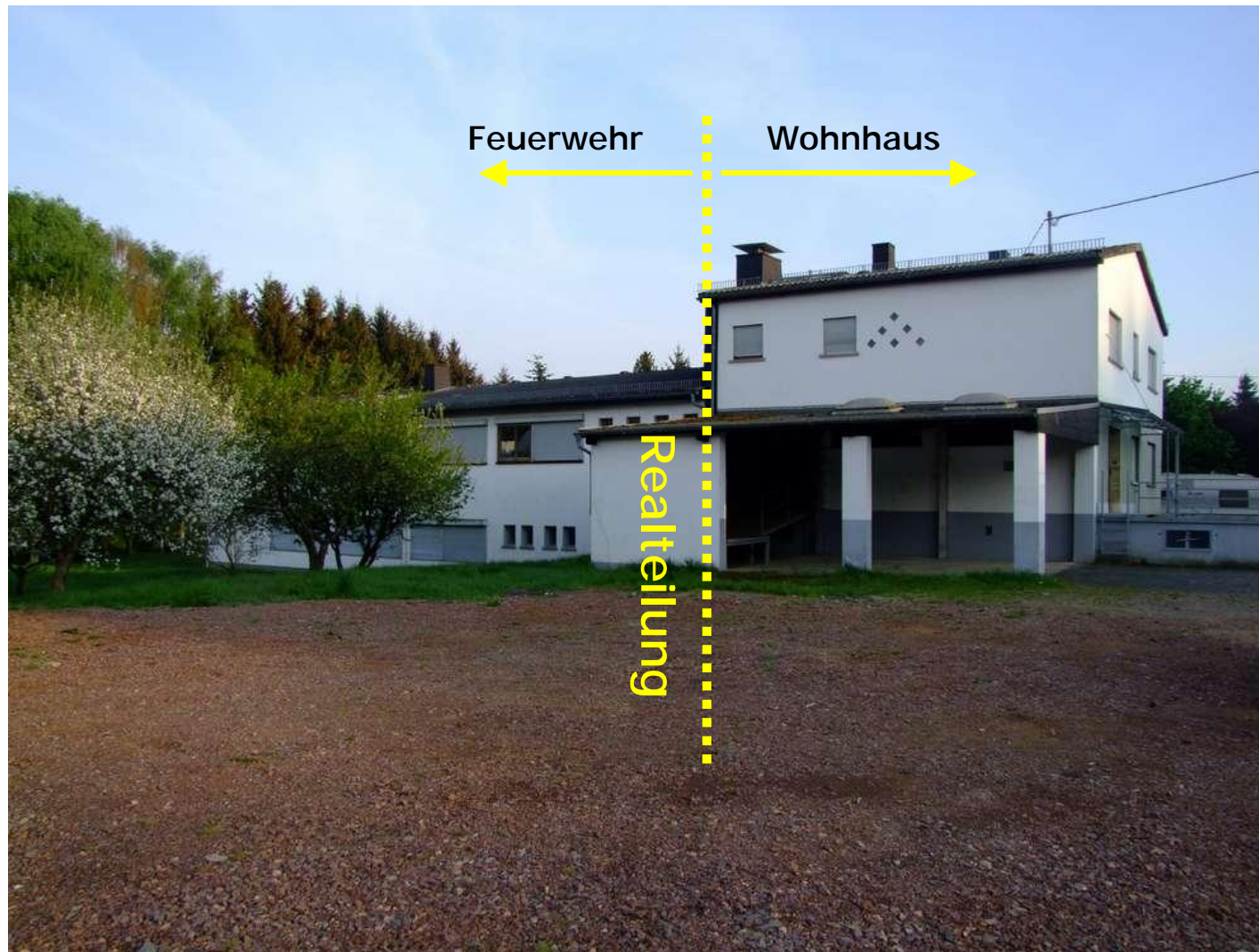
- + keine Kosten für Grundstück oder Immobilienerwerb
- + keine Erschließungskosten
- + Planungsrecht besteht
- + kurze Wege der Einsatzkräfte / fußläufige Erreichbarkeit
- + Feuerwehr bleibt im Dorfzentrum
- + Raumprogramm kann mit kleineren Änderungen umgesetzt werden

Nachteile

- Gebäudehöhe und –abstand zum denkmalgeschützten Bestand BGH
- Fahrzeughalle entspricht trotz max. Grundstücksausnutzung nicht der DIN
- Ausfahrtradius der Einsatzfahrzeuge bleibt gering
- ausreichender Stauraum vor den Toren fehlt
- Stellplätze für Einsatzkräfte auf Grundstück nicht nachzuweisen
- Dorfplatzoption am Bürgerhaus nicht realisierbar
- Raumsynergien mit BGH nicht möglich (Jugendraum, WC, ...)

Eignung: eingeschränkt

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude

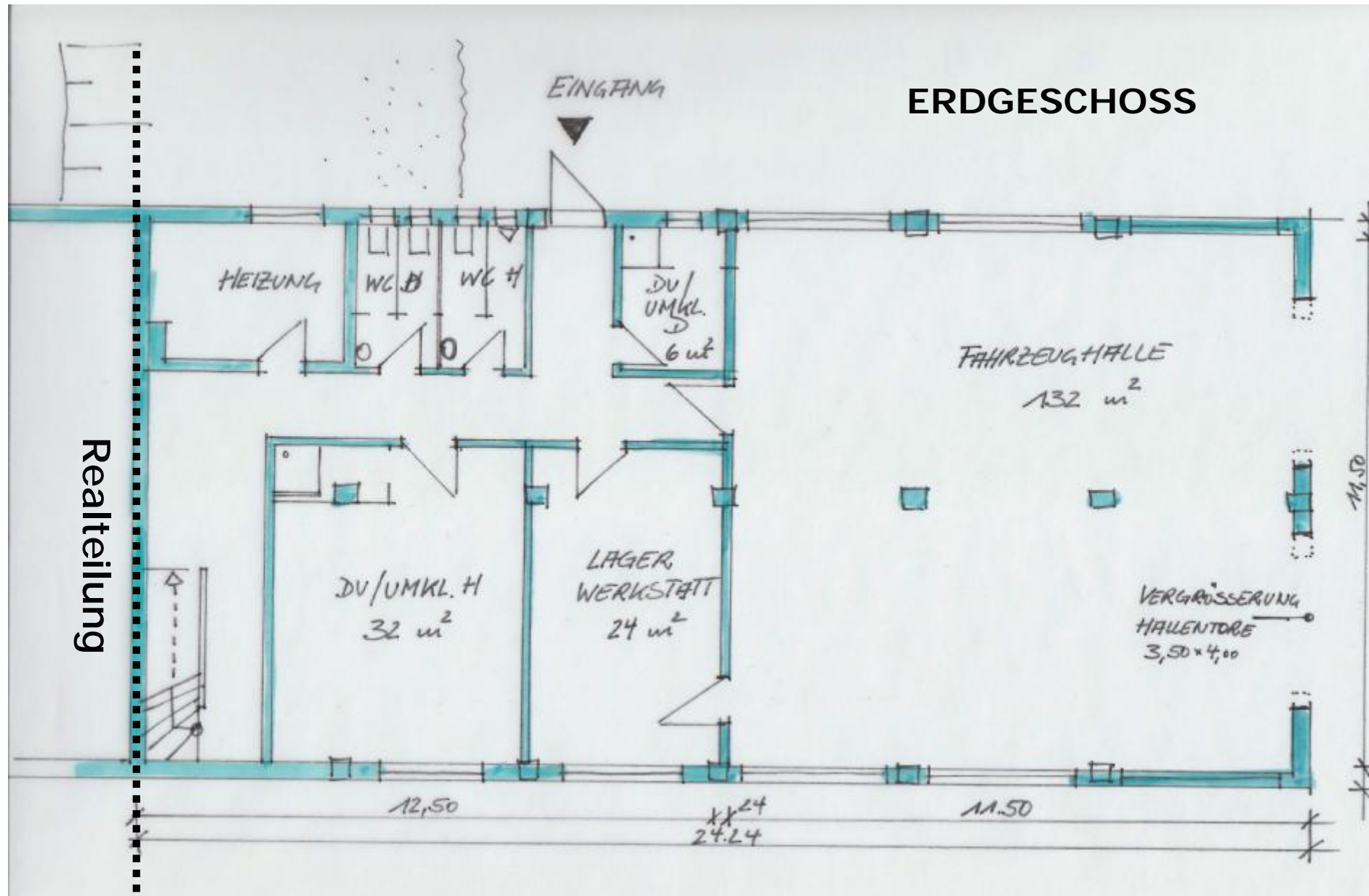


Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude



LAGEPLAN

Arbeitsbericht und Zwischenergebnis „Neuordnung städtischer Flächen und Gebäude“ in Taunusstein-Wingsbach





Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 2: Umbau/Sanierung ehem. Wikusta-Gebäude

Vorteile

- + Baukörper hat benötigte Größe, keine Neu-/Anbauten erforderlich
- + Raumprogramm ist zu 100% umzusetzen (aber kein sep. Jugendraum)
- + ideale Lage im Ortszentrum
- + An-/Abfahrtswege
- + fußläufige Erreichbarkeit, erf. Stellplätze können dennoch untergebracht werden
- + Bau-/Planungsrecht

Nachteile

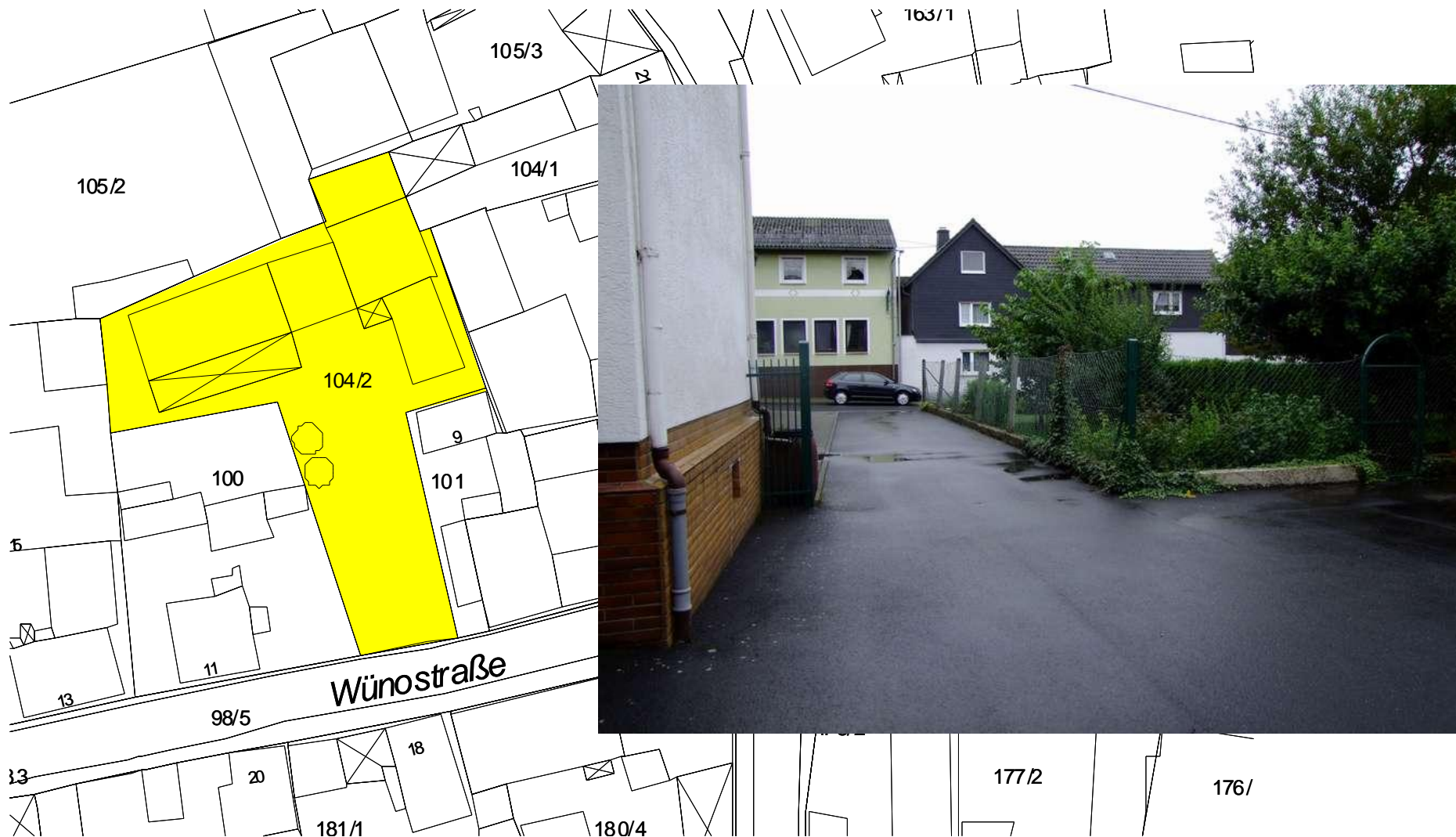
- Investitionen für Erwerb Grundstück und Gebäude
- Ungewisse Zustimmung Eigentümer zur geplanten Teilung (aber bessere Vermarktung Wohnhaus möglich)
- Lange Zeitspanne bis Baubeginn (Wertgutachten, Preisverhandlungen, ...)
- Energetische Sanierung (Wärmedämmung, neue Heizung)
- Kreuzungspunkte Einsatzfahrzeuge mit PKW der Einsatzkräfte
- Haustechnik für Wohnhaus ist neu herzustellen
- „Sanierungsüberraschungen“

Eignung: sehr gut

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse



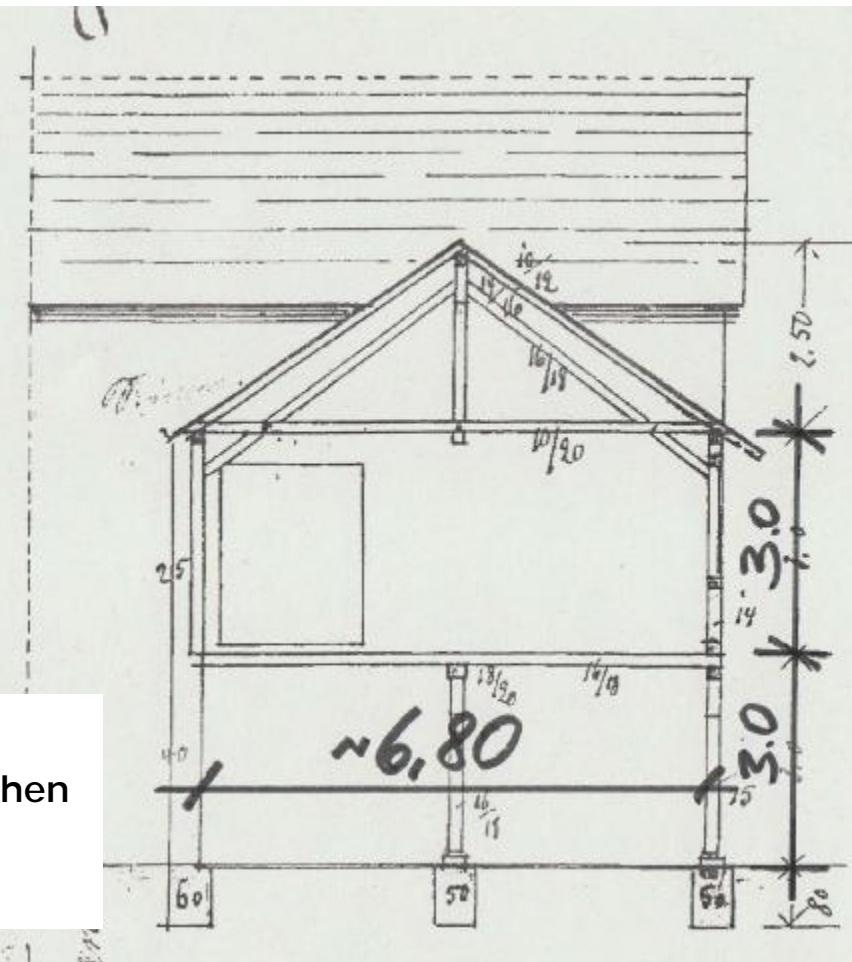
Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse



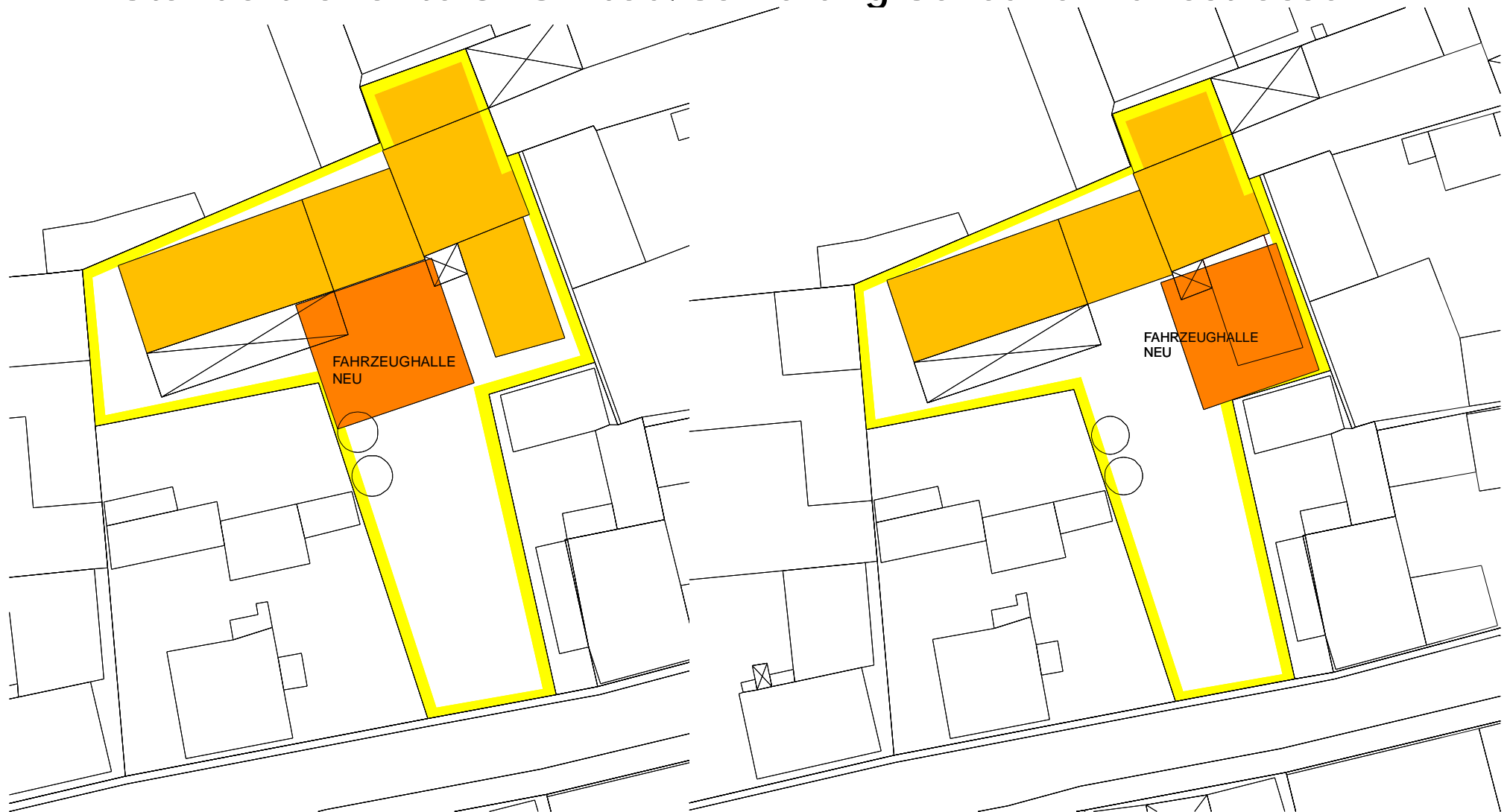
Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse



- Zu geringe Gebäudetiefe und Geschosshöhe
- Umbau für Fahrzeughalle nur mit umfangreichen statischen Eingriffen durchführbar
- Fahrzeughalle nur als Anbau im Hof sinnvoll

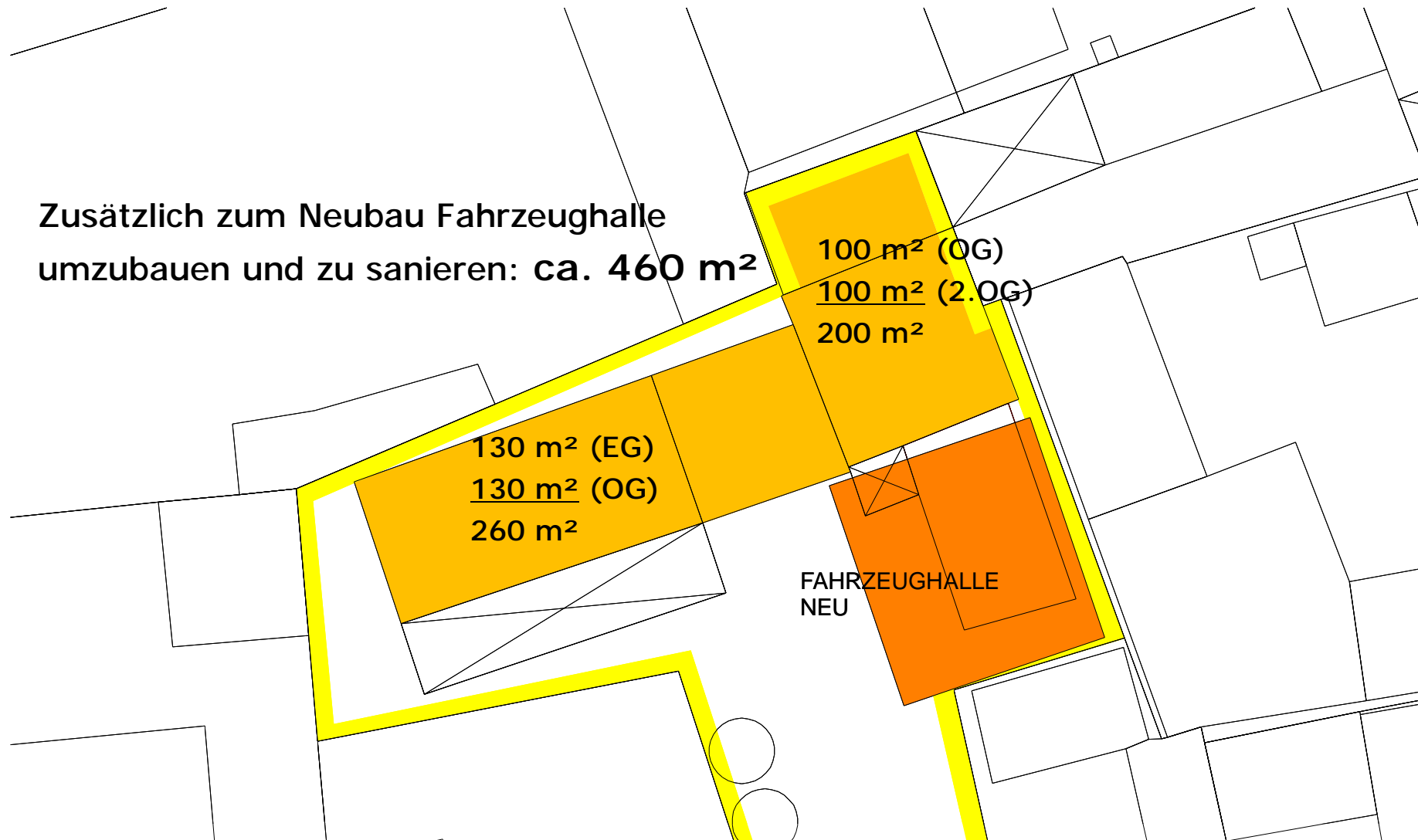


Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse

Zusätzlich zum Neubau Fahrzeughalle
umzubauen und zu sanieren: **ca. 460 m²**



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Standortvariante 3: Umbau/Sanierung Scheune Wünostrasse

Vorteile

- + keine Erschließungskosten
- + Planungsrecht besteht
- + kurze Wege der Einsatzkräfte / fußläufige Erreichbarkeit
- + Feuerwehr bleibt im Dorfzentrum

Nachteile

- Investitionen für Erwerb Grundstück und Gebäude
- Lange Zeitspanne bis Baubeginn (Wertgutachten, Preisverhandlungen, ...)
- Umnutzung der Scheune nur durch Anbau realisierbar, der die alte Bausubstanz verdeckt
à Ziele DE ?
- Kein Ausbaustandard vorhanden à Umbau und Sanierung mit mind. Neubaufwand
- zu viel Nutzfläche für Fw-Nutzung à Kosten
- „Sanierungsüberraschungen“
- ausreichender Stauraum vor den Toren fehlt und beengte Verhältnisse im Hof
(Verbesserung ?)
- Stellplätze für Einsatzkräfte auf Grundstück nicht nachzuweisen

Eignung: nicht geeignet

Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 4: Neubau auf Flurstück 76/3



Vorteile

- + im Eigentum Stadt Taunusstein
- + Grundstücksgröße

Nachteile

- Erschließungskosten
- kein Planungsrecht
- Kosten Planungsrechtliches Verfahren
- Lange Zeitspanne bis Baubeginn
(Herstellen Planungsrecht, Änderung FNP, VBP)
- Breite Zufahrt nicht ausreichend
- im Winter zu große Steigung
für Einsatzfahrzeug
- Feuerwehr im Aussenbereich
- fußläufige Erreichbarkeit stark eingeschränkt

Eignung: nicht geeignet

75/2
Feuerwehrgerätehaus Wingsbach
Standortvariante 5: Neubau auf Flurstück 74



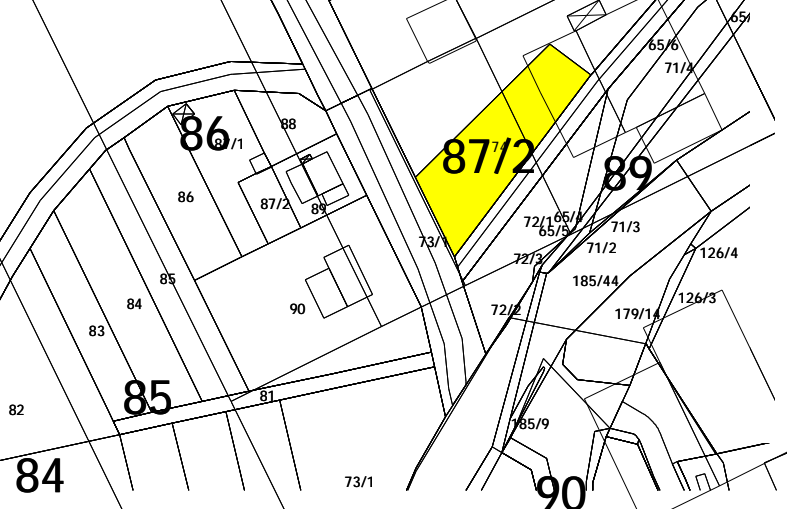
Vorteile

- + ausreichende Größe Grundstück
- +/- gerade noch Randbereich Wingsbach

Nachteile

- Investitionen für Erwerb Grundstück
- Erschließungskosten
- Verbeerter Zuweg / Ausbau Feldweg
- Aussenbereich - kein Planungsrecht
ungewisse Genehmigungsfähigkeit
(Hinweis Aufschüttung rechts des Weges)
- Kosten Planungsrechtliches Verfahren
- Lange Zeitspanne bis Baubeginn
(Herstellen Planungsrecht, Änderung FNP, VBP)
- fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt

Eignung: eingeschränkt



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 6: Neubau auf Flurstück 90

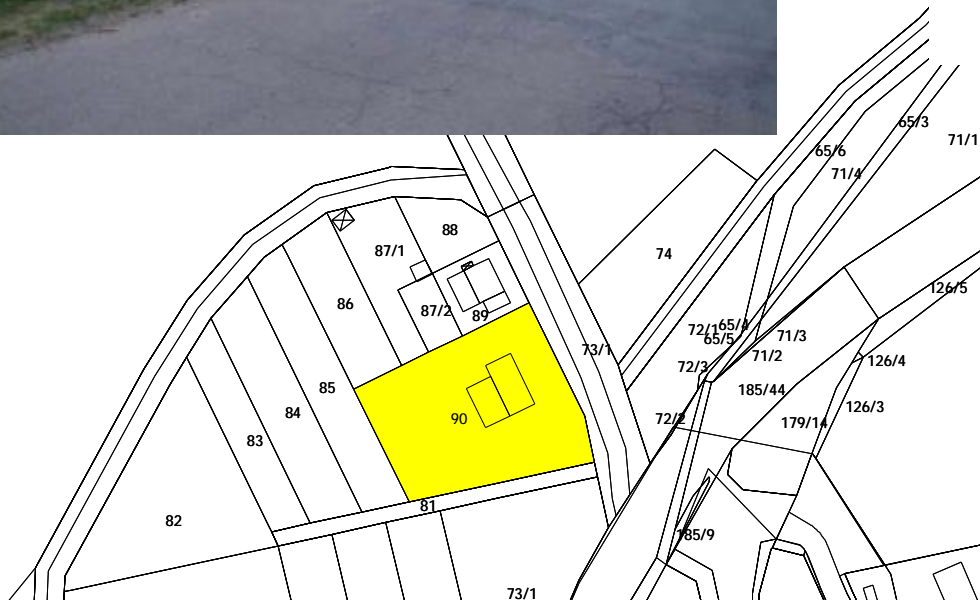


Vorteile

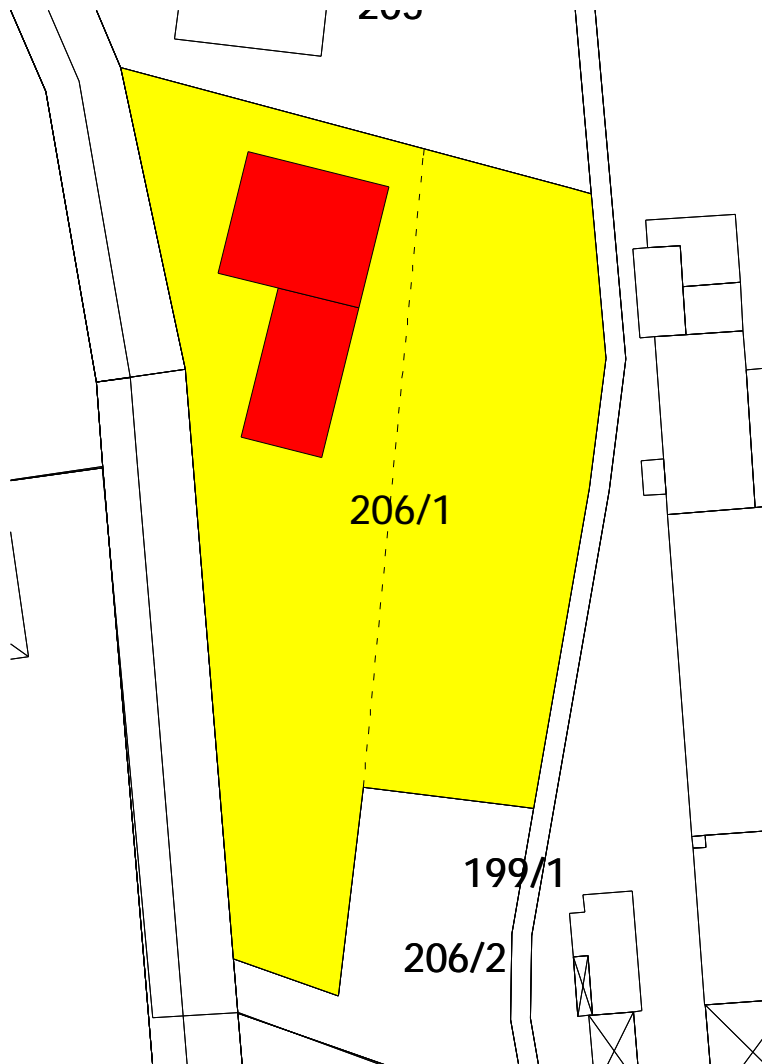
Nachteile

- Wasserschutzgebiet
à keine neue Bebauung möglich

Eignung: nicht geeignet



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 7: Neubau auf Flurstück 206/1



Vorteile

- + noch im Dorfkern
- + fußläufige Erreichbarkeit

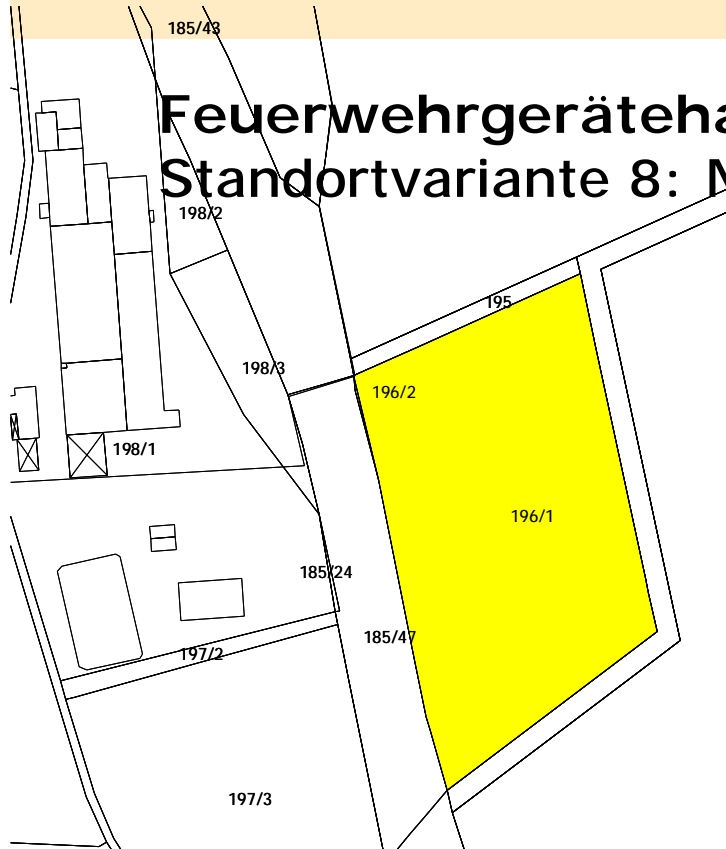
Nachteile

- Investitionen für Erwerb Grundstück
- Überschwemmungsgebiet Wingsbach
à Bebauung nur im oberen Bereich
- Bauplanungsrecht nach §34 möglich ?
- Hanglage
- Anfahrtsweg zu schmal
à aber ausbaubar auf 5,50 m
à Erschließungskosten

Eignung: eingeschränkt



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 8: Neubau auf Flurstück 206/1



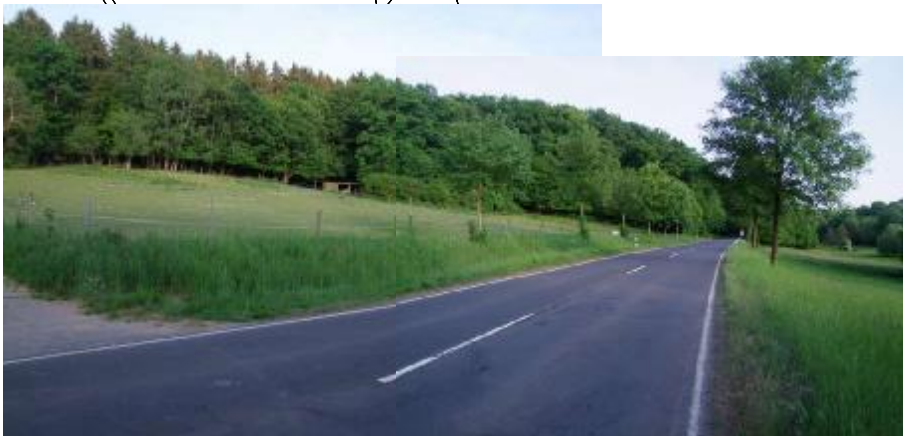
Vorteile

- + Eigentum Stadt Taunusstein
- + Planungsrecht besteht (FNP „Gemeinbedarf“)
- + Grundstücksgröße erlaubt Kombination mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen,...)
- + zeitnahe Realisierung möglich

Nachteile

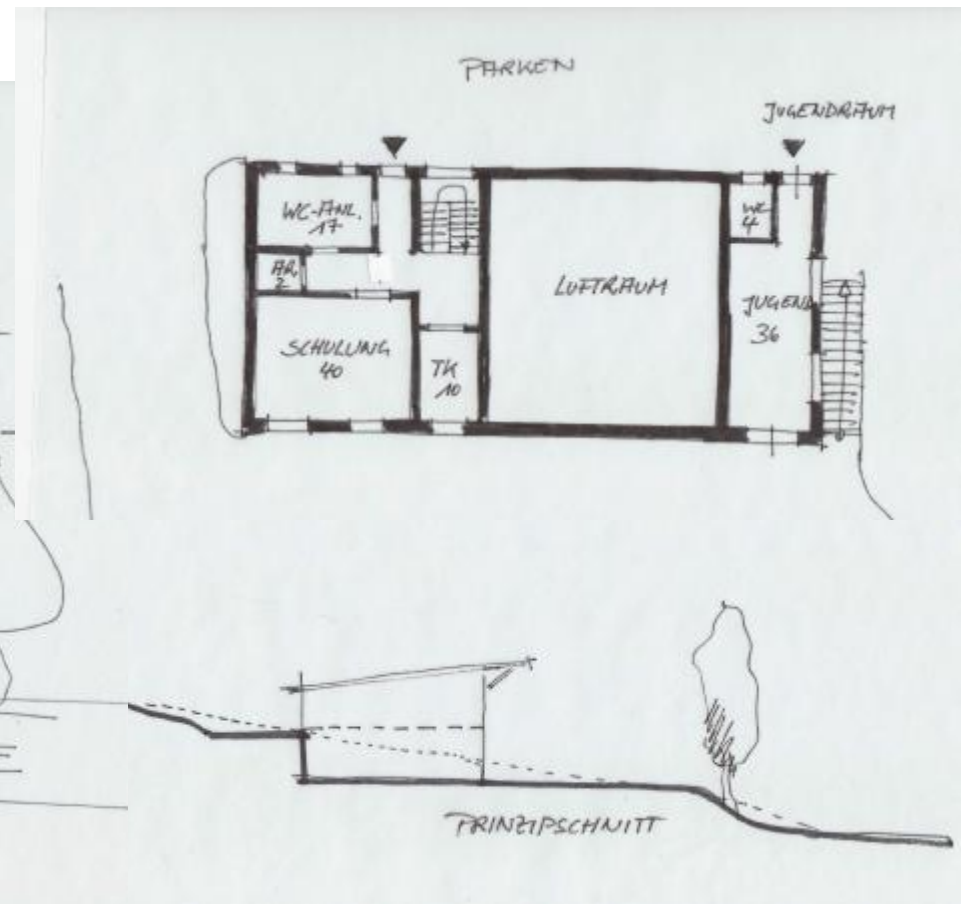
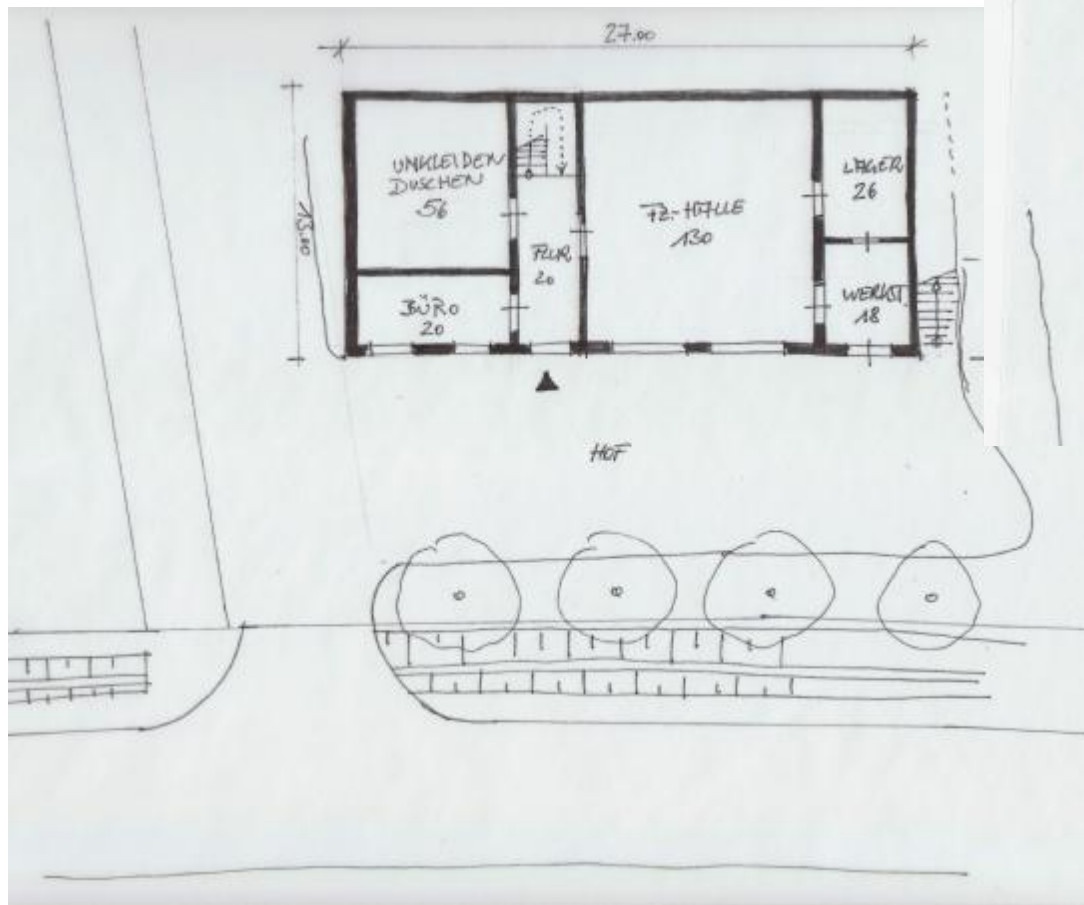
- Ortsrand
- fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt
→ Neubau Fußweg erforderlich
- evtl. schwierige Gründungsverhältnisse
- Hanglage
- Verkehrsregelung für Einsatzfahrzeuge erf.
- Erreichbarkeit für Jugendfeuerwehr eingeschränkt

Eignung: gut



Feuerwehrgerätehaus Wingsbach Standortvariante 8: Neubau auf Flurstück 206/1

Ideenskizzen



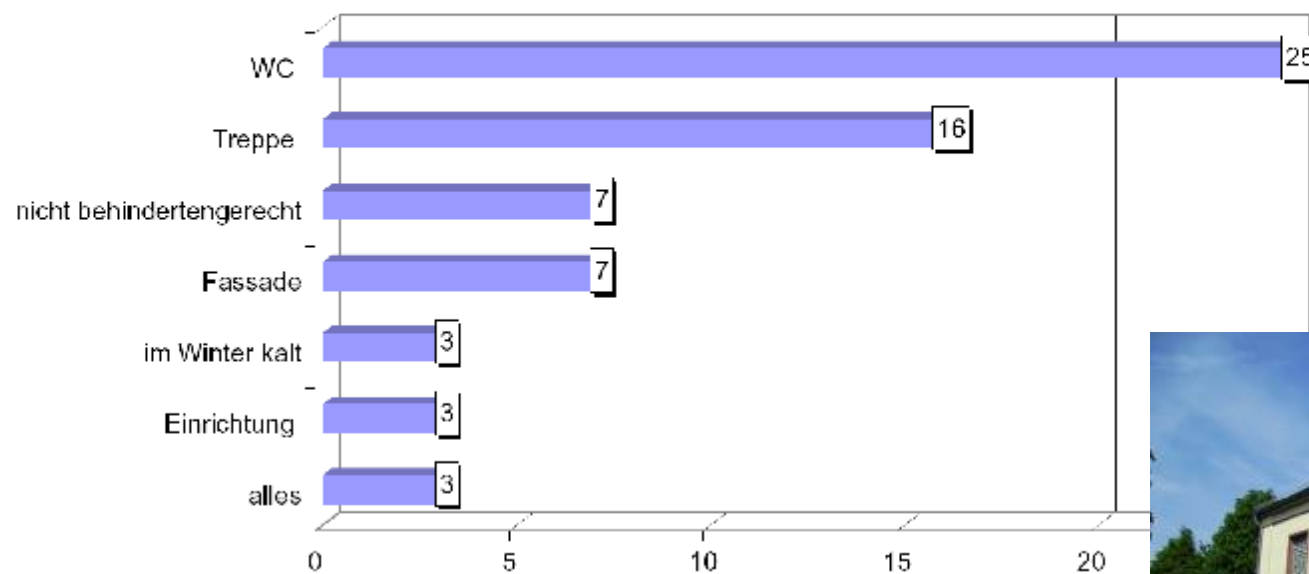
Feuerwehrgerätehaus Wingsbach

Zusammenstellung und Bewertung Varianten Feuerwehrstand

	Variante	Eignung und Erfüllung Nutzungsanforderung
1a	Sanierung/Halle neu am Standort	nein
1b	Abriss und Neubau am Standort	eingeschränkt
1c	Sanierung/Halle neu mit EG BGH am Standort	nein
2	Wikusta Gebäude	sehr gut
3	Scheune Wünostrasse	nein
4	Neubau FIST 76/3	nein
5	Neubau FIST 74	eingeschränkt
6	Neubau FIST 90	nein
7	Neubau FIST 206/1	eingeschränkt
8	Neubau FIST 196/1	gut

Bürgerhaus Wingsbach Bestand

Was gefällt Ihnen am Bürgerhaus zurzeit nicht?
(Anzahl der Nennungen)



Quelle: Dorfentwicklungskonzept Wingsbach

Bürgerhaus Wingsbach Zielvorstellungen

- + Generationenübergreifender Treffpunkt à Senioren und Jugend im BGH
- + zusätzliches Raumangebot Senioren
- + Größerer Jugendraum
- + barrierefreie Erschließung
- + Entschärfung Treppe
- + Verbesserung WC-Anlage

Quellen :

Dorfentwicklungskonzept Wingsbach

Konzept zur Jugendarbeit Stadt Taunusstein

Arbeitskreis Dorferneuerung Wingsbach

Arbeitsbericht und Zwischenergebnis

„Neuordnung städtischer Flächen und Gebäude“ in Taunusstein-Wingsbach



Raumprogramm					
Objekt / Bauvorhaben: Bürgerhaus Wingsbach					
Grundlagen	1. Abstimmung Mitglieder AKDE				
	2. Dorfentwicklungskonzept Wingsbach				
	3. DIN 18024 - Barrierefreies Bauen				
Raumnummer	Raumname	Soll m²	Ist m²	Fehl m²	Bemerkungen
1.1	Gemeinschaftsraum	50,00	50,00	0,00	
1.2	Küche	12,00	12,00	0,00	
1.3	Raum (multifunktional nutzbar) Barrierefrei	20,00	0,00	20,00	mit Waschbecken (für ärztl. Sprechstunden)
Summe		82,00	62,00	20,00	
1.4	WC Anlage mit Beh.-WC	20,00	6,50	13,50	Beh.gerecht DIN 18024
Summe		102,00	68,50	33,50	
Zusätzlich vorzusehen sind geeignete Abstellräume oder abschließbare Schränke für die Vereine.					
Raumprogramm					
Objekt / Bauvorhaben: Jugendclub Wingsbach					
Grundlagen	1. Abstimmungsgespräche mit Stadtjugendpfleger Herrn Jung und Ortsvorsteher Herrn Petri				
	2. Stadt Taunusstein - Gesamtkonzept zur Jugendarbeit				
Raumnummer	Raumname	Soll m²	Ist m²	Fehl m²	Bemerkungen
1.1	Jugendraum	40,00	30,00	10,00	Freie Raumfläche für Kicker, Sitzecke, etc.
1.2	Thekenbereich oder Teeküche	5,00	4,50	0,50	
1.3	Abstellraum	3,00	0,00	3,00	
Summe		48,00	34,50	13,50	= ca. 20 Besucher á 2,0 m²
1.4	WC Anlage	10,00	10,60	-0,60	ggf. in Verbindung mit anderen Nutzungsbereichen
Summe		58,00	45,10	12,90	

Berechnungsgrundlage zum Raumbedarf Jugendraum:

- + aktuell 32 Jugendliche (14-18 Jahre)
- + bis 2019 41 Jugendliche, davon bis 50% aktiv im Club = ca. 20 Personen
- + Besuche von Jugendlichen aus anderen Orten die Regel

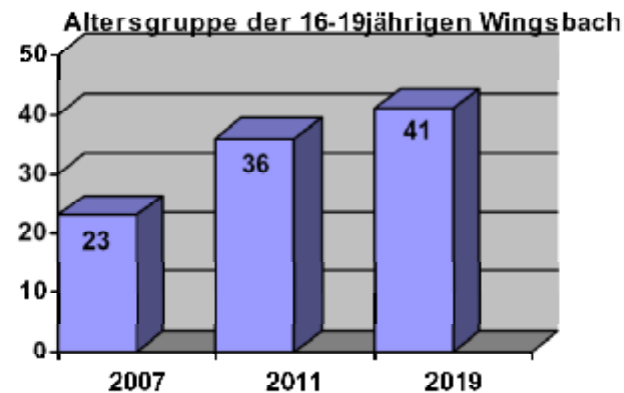
à bis 2019 ist regelmäßig mit max. 20 Jugendlichen zu rechnen

à in Spitzenzeiten bis 25 Jugendliche

à 25 Personen x 2 m²/Pers. = ca. 50 m² (Ist=34 m²)

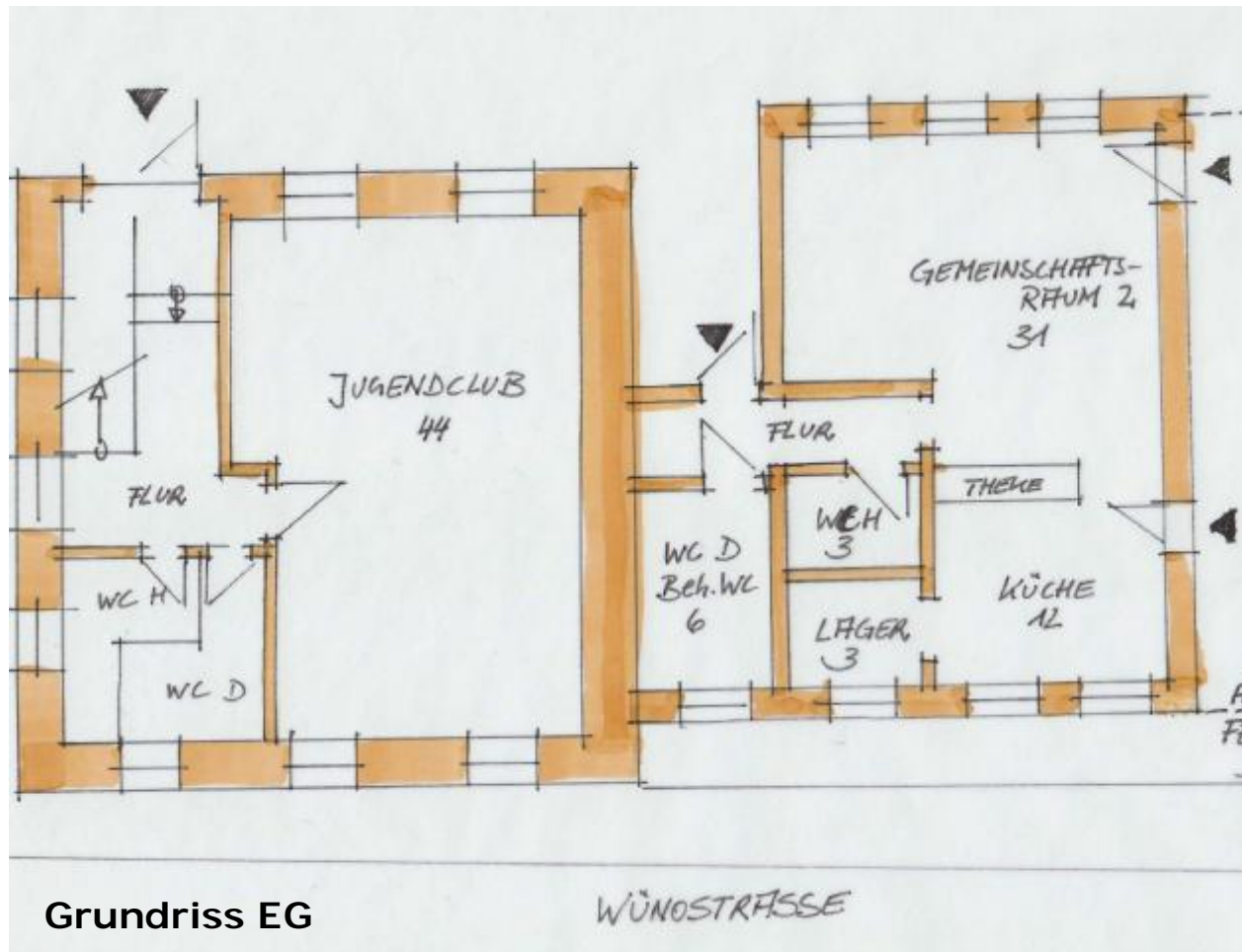
Wingsbach

In den nächsten 4 Jahren wird sich die Zahl der Jugendlichen um etwa 1/3 erhöhen, bis 2019 um 56%.



Quelle: Konzept zur Jugendarbeit Stadt Taunusstein

Bürgerhaus Wingsbach Variante 1 – Teilabbruch Feuerwehrgerätehaus (nur Halle)



Grundriss EG
(OG unverändert)

Merkmale:

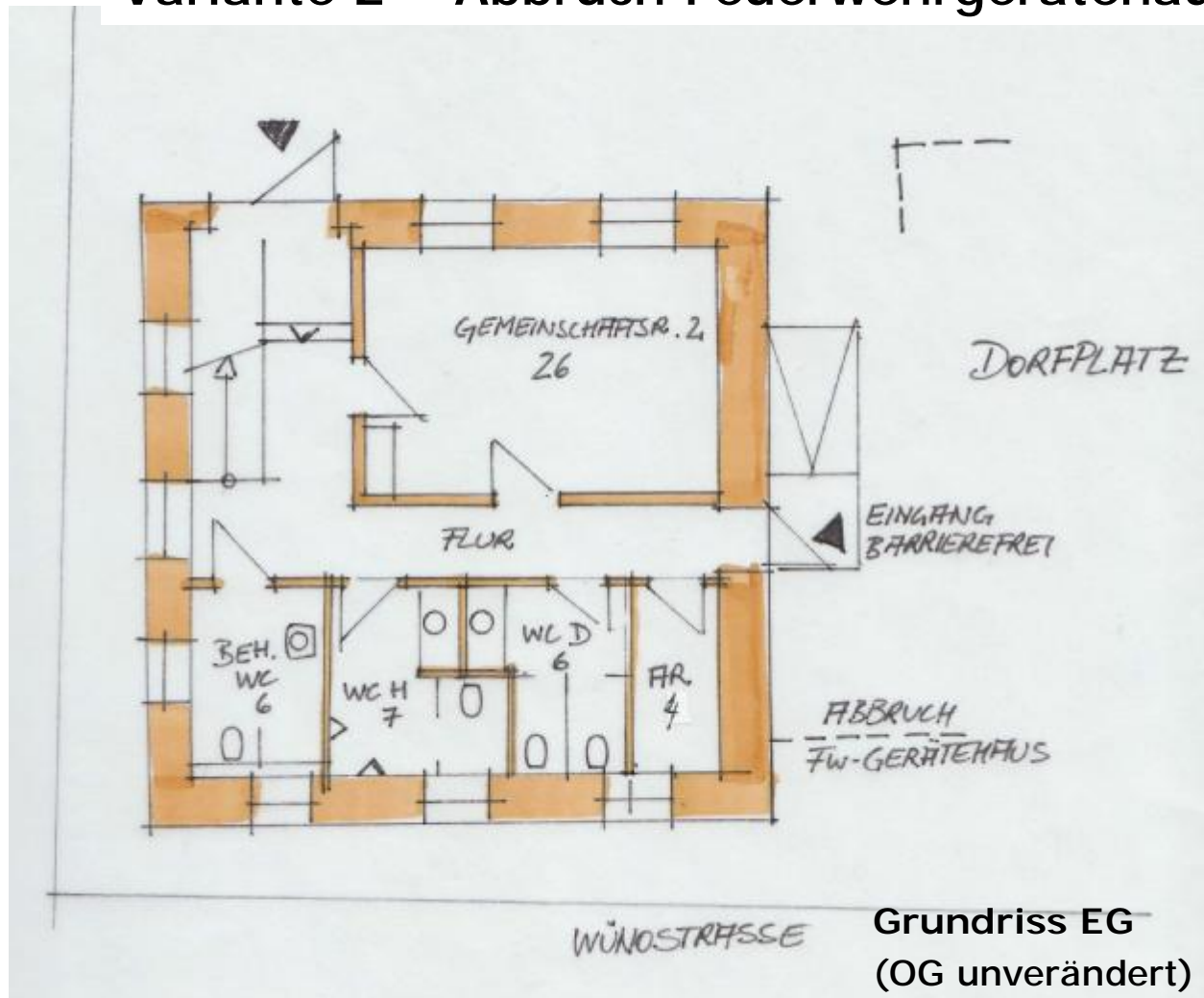
- Gemeinschaftsraum OG bleibt
- Jugendclub EG größer
- Sozialräume Fw umgenutzt für barrierefreien Gemeinschaftsraum 2

Vor-/Nachteile:

- + Nutzung vorh. Bausubstanz und Infrastruktur
- + keine Zusatzkosten für barrierefreie Erschließung BGH
- + geringere Abbruchkosten Fw
- + akzeptierter Standort Senioren
- + Jugend am bevorzugten Ort
- + Andienung Dorfplatz bei Festen
- Mehraufwand energ. Sanierung
- Dorfplatzfläche eingeschränkt
- keine Verbesserung WC BGH
- Gestaltung und Umfeld

Bürgerhaus Wingsbach

Variante 2 – Abbruch Feuerwehrgerätehaus + Jugend extern



Merkmale:

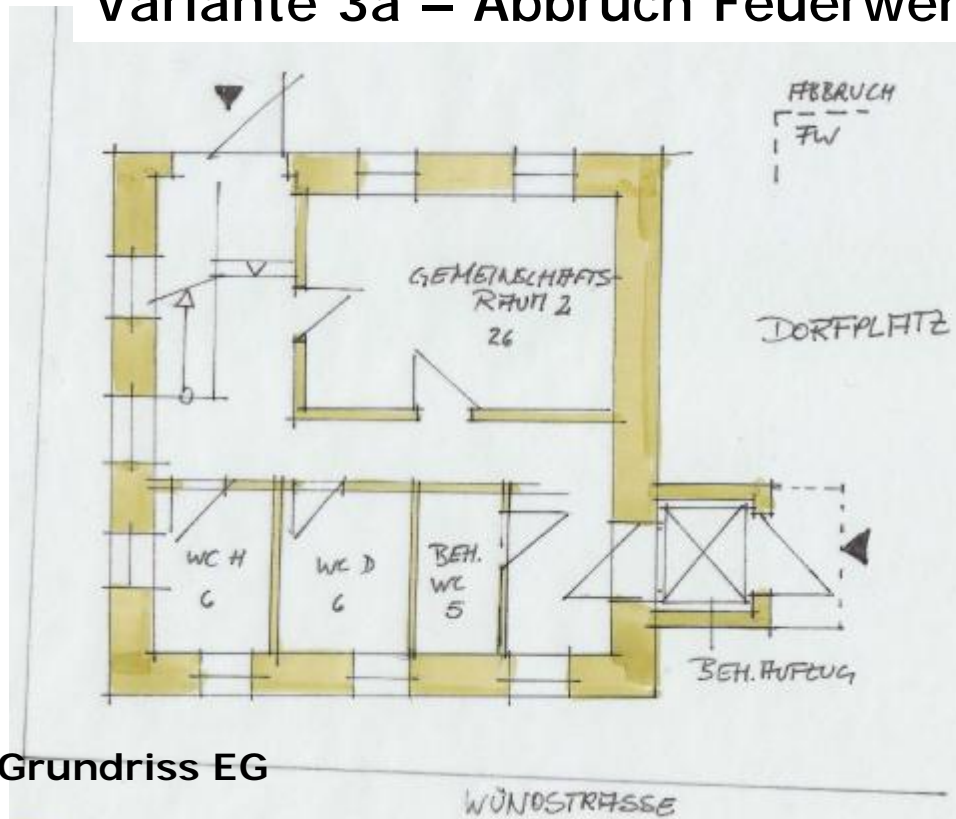
Gemeinschaftsraum OG bleibt
barrierefreie Erschließung EG
Jugendclub in Neubau Feuerwehr

Vor-/Nachteile:

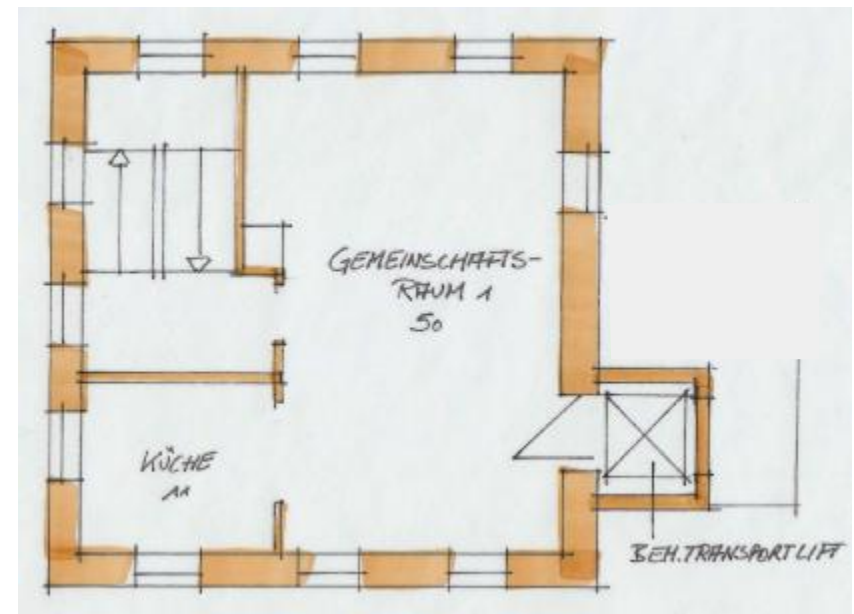
- + größere Fläche Dorfplatz (zu V1)
- + kostengünstige
barrierefreie Erschließung BGH
- + Verbesserung WC-Anlage
- + akzeptierter Standort
- Jugendraum nicht im BGH

Bürgerhaus Wingsbach

Variante 3a – Abbruch Feuerwehrgerätehaus, Anbau Beh.-Aufzug



Grundriss EG



Grundriss OG

Merkmale:

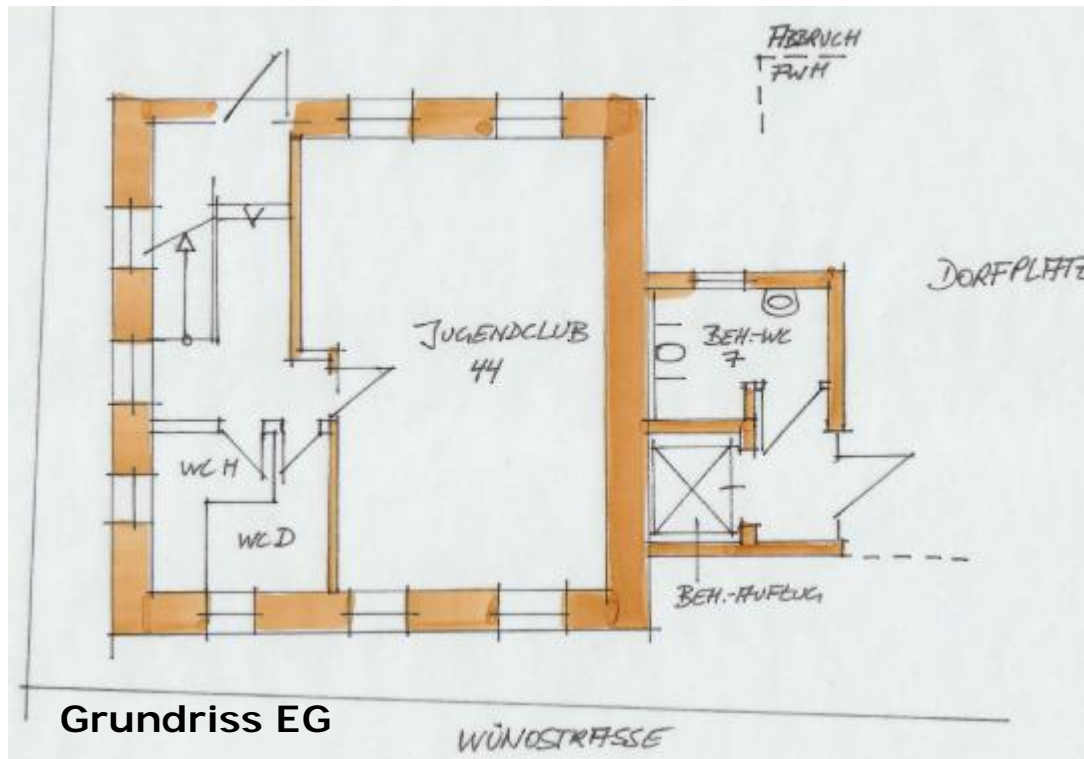
- Gemeinschaftsraum OG bleibt unverändert
- barrierefreie Erschließung EG und OG
- Jugendclub im Neubau Feuerwehr

Vor-/Nachteile:

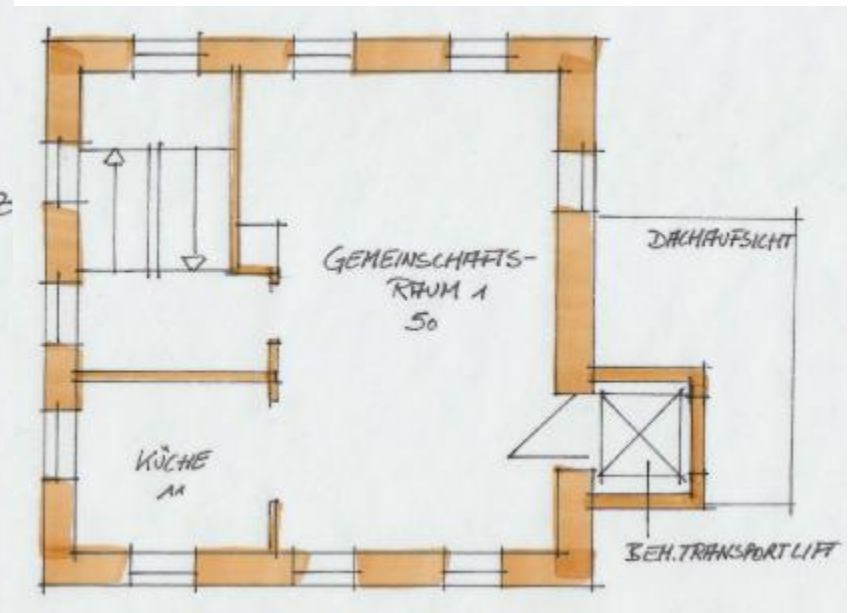
- + gute Erschließung und Nutzbarkeit BGH
- + Verbesserung WC-Anlage
- aufwändige barrierefreie Erschließung
- Gestaltung Aufzugsanbau (Denkmalschutz)
- Jugendraum nicht im BGH

Bürgerhaus Wingsbach

Variante 3b – Abbruch Feuerwehrgerätehaus, Anbau Beh.-Aufzug



Grundriss EG



Grundriss OG

Merkmale:

- Gemeinschaftsraum OG bleibt unv.
- barrierefreie Erschließung nur OG durch Beh.-Aufzug
- Zusatzraum = MZR in Kulturhalle
- Jugendclub vergrößert im EG

Vor-/Nachteile:

- aufwändige barrierefreie Erschließung
- keine Verbesserung vorh. WC-Anlage
- Gestaltung (Denkmalschutz)
- MZR in Kulturhalle wird von Senioren nicht akzeptiert !

Bürgerhaus Wingsbach

Nicht weiter betrachtete Varianten:

- + Jugendclub im DG oder KG → Brandschutz, 2. Rettungsweg
- + Jugendclub im MZR der Kulturhalle → Doppelnutzung mit anderen Nutzern
- + Statt zusätzlichen Gemeinschaftsraum, Nutzung der Gastwirtschaft
 - Öffnungszeiten, Verzehrzwang, Abgrenzung Gäste, Akzeptanz

Bürgerhaus Wingsbach

Zusammenstellung und Bewertung Varianten Bürgerhaus		
	Variante	Eignung und Erfüllung Nutzungsanforderung BGH
1	Teilabbruch Fw, Nutzung Soz.Räume f. BGH	sehr gut
2	EG=Gem.Raum; Jugend extern; WC neu	gut
3a	EG=Gem.Raum; Jugend extern; Anbau Aufzug	gut
3b	Jugend EG; Anbau Aufzug; Nutzung MZR Kulturhalle	eingeschränkt

Arbeitsbericht und Zwischenergebnis „Neuordnung städtischer Flächen und Gebäude“ in Taunusstein-Wingsbach



Ergebnis Zwischenstand

Zusammenstellung und Bewertung Varianten Feuerwehrstand

	Variante	Eignung und Erfüllung Nutzungsanforderung
1a	Sanierung/Halle neu am Standort	nein
1b	Abriss und Neubau am Standort	eingeschränkt
1c	Sanierung/Halle neu mit EG BGH am Standort	nein
2	Wikusta Gebäude	sehr gut
3	Scheune Wünostrasse	nein
4	Neubau FISSt 76/3	nein
5	Neubau FISSt 74	eingeschränkt
6	Neubau FISSt 90	nein
7	Neubau FISSt 206/1	eingeschränkt
8	Neubau FISSt 196/1	gut

Zusammenstellung und Bewertung Varianten Bürgerhaus

	Variante	Eignung und Erfüllung Nutzungsanforderung BGH
1	Teilabbruch Fw, Nutzung Soz. Räume f. BGH	sehr gut
2	EG=Gem. Raum; Jugend extern; WC neu	gut
3a	EG=Gem. Raum; Jugend extern; Anbau Aufzug	gut
3b	Jugend EG; Anbau Aufzug; Nutzung MZR Kulturhalle	eingeschränkt

Im Kosten-/Nutzenvergleich ergibt sich folgende Tendenz:

1. Neubau Feuerwehrgerätehaus
2. Bürgerhaus mit Gemeinschaftsnutzung EG (Jugendclub im Neubau Feuerwehrhaus)
3. Dorfplatz am Bürgerhaus