



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.



FEUERWACHE NORDERSTEDT

Dienstag, 08.06.2021

PLANUNGSRECHT



Vorprüfung Planungsrecht:

- Befreiungen notwendig

Rahmenbedingungen:

- Freies Grundstück (ohne Wohnhaus, ohne Tafel, ohne Maßnahmenfläche)

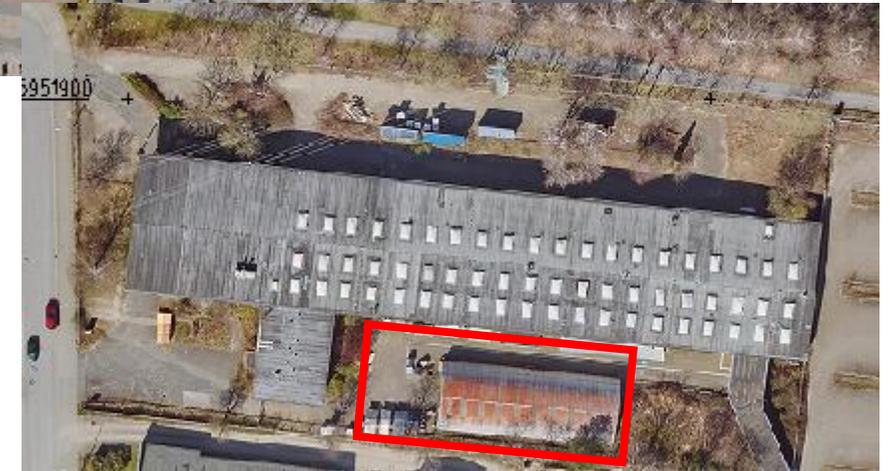


STANDORTPRÜFUNG TAFEL NORDERSTEDT



Bisher 4 potentielle Standorte vorgeprüft:

- Langenharmer Weg
- Fadens Tannen
- Parkplatzanlage Stormarnstraße
- Hallenkomplex Stormarnstraße



Aus (planungsrechtlicher) Vorprüfung nur 1 Standort geeignet

- Detailprüfung folgt nach positivem Beschluss
- Verfügbar voraussichtlich Ende 2021

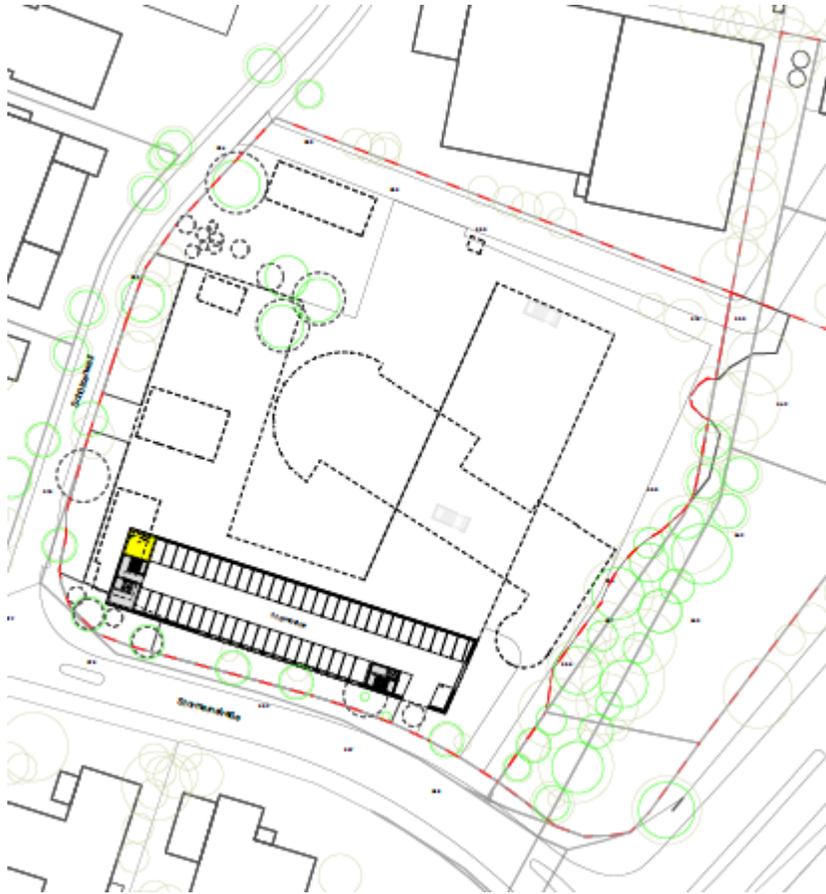
DACHAUFSICHT FREIBEREICHE



M 1:1.000

Dachaufsicht, Freibereiche

UNTER- UND ERDGESCHOSS

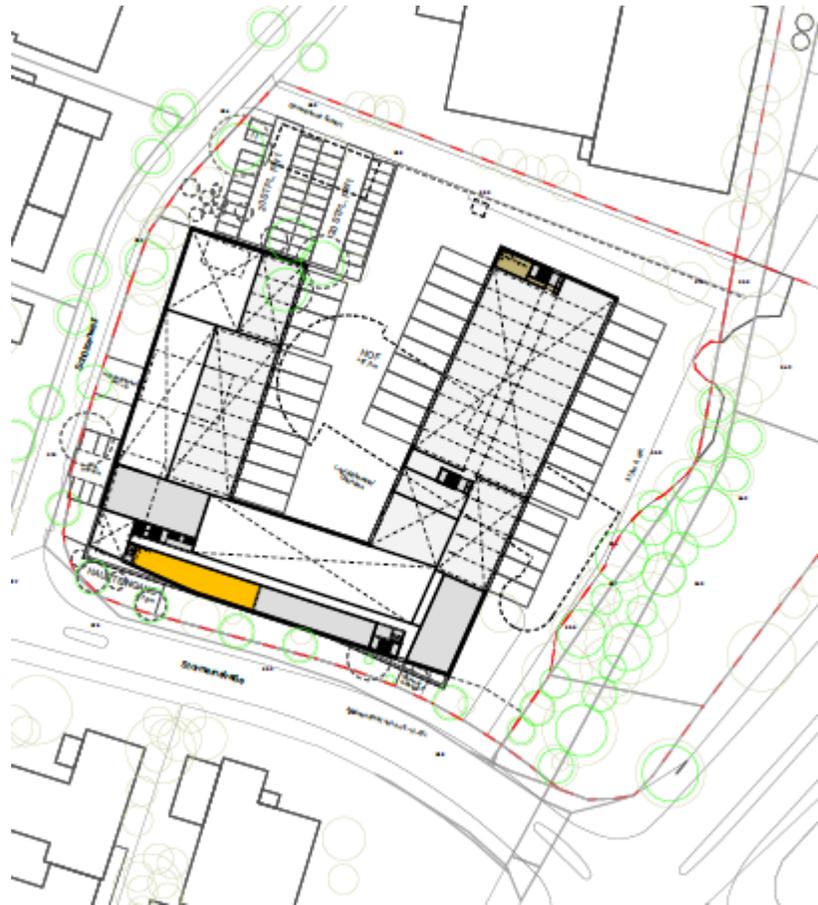


Untergeschoss mit 60 Stellplätzen



Erdgeschoss

ZWISCHEN- UND OBERGESCHOSS

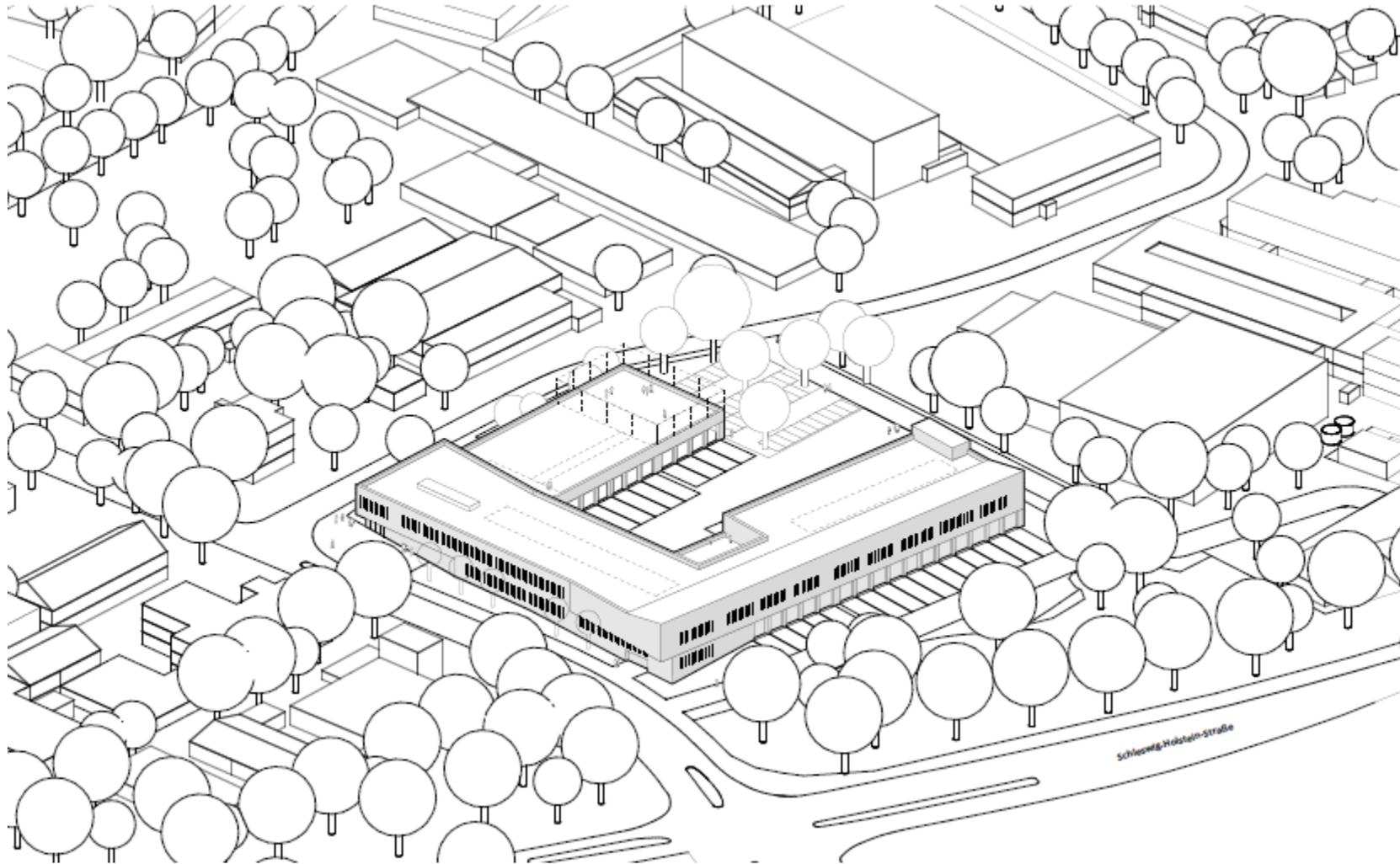


Zwischengeschoss



Obergeschoss

VISUALISIERUNG PLANUNG



REFERENZOBJEKT VOM ARQ ARCHITEKTEN RINTZ UND QUACK GMBH



REFERENZOBJEKT VOM ARQ ARCHITEKTEN RINTZ UND QUACK GMBH



Foto: L. Thiesbrummel

AUSSTATTUNGSSTANDARDS



AUSSTATTUNGSSTANDARDS





GROBE KOSTENSCHÄTZUNG

Bauwerk Baukonstruktion	+ 20.400.000 €
Bauwerk Technische Anlagen	+ 7.700.000 €
Freiflächen	+ 1.800.000 €
Ausstattung	+ 2.000.000 €
Baunebenkosten <i>(Planer, Gutachter, Projektsteuerung, ...)</i>	+ 8.200.000 €

Gesamtkosten: = 40.100.000 €

<i>Davon:</i>	<i>29.300.000 €</i>	<i>Stadtfirewehr (Amt 38) 5.600 qm</i>
	<i>900.000 €</i>	<i>KatSchutz (Amt 37) 170 qm</i>
	<i>6.800.000 €</i>	<i>FFW Harksheide 1.300 qm</i>
	<i>2.300.000 €</i>	<i>Jugendfeuerwehr 440 qm</i>
	<i>800.000 €</i>	<i>Stadtarchiv 150 qm</i>

Nur Baukosten , nicht berücksichtigt:

Abriss/ Entsorgung, Straßenbau (Anschluss/ Signalanlage etc.),

Ausgleichsmaßnahmen, Zwischenlösungen, Gutachter etc.



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT
FRAGEN?**



QUELLENNACHWEIS & HINWEISE DES BEAUFTRAGTEN PLANERS



GRUNDSTÜCK

Die betrachtete Grundstückgruppe mit der Anschrift Stormarnstraße 2, sowie Schützenwall 47, 47a und 49 liegt in einem Gewerbegebiet im Osten des Stadtgebietes von (22844) Norderstedt westlich der Schleswig-Holstein-Straße und südlich des Stadtpark-Sees.

Das Grundstück ist zur Zeit u.a. mit einem Gebäudekomplex bebaut, der durch verschiedene Einrichtungen der Feuerwehr genutzt wird, am Schützenwall befinden sich außerdem ein Wohngebäude und eine Einrichtung der Norderstedter Tafel.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Norderstedt mit der Ausweisung der betrachteten Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr liegt den Betrachtungen zu Grunde, jedoch sind Befreiungen von manchen Festsetzungen notwendig, so z.B. Eine Bebauung außerhalb der im Plan verzeichneten Baugrenzen und der Entfall einiger zu erhaltender Bäume. Hierzu haben erste, jedoch nicht abschließende, Vorabstimmungen mit der Stadt stattgefunden.

Der östliche Grundstücksteil ist als geschützter Grünbereich mit zu erhaltendem Baumbestand nicht für Bebauung nutzbar. Das Grundstück wird in der Betrachtung des bebaubaren Bereiches als weitgehend eben angenommen (leichtes Gefälle Richtung Osten).



ORGANISATION

Nutzung des Grundstücks für eine Bebauung mit einem Gebäudekomplex für die hauptamtliche Feuerwehr sowie die Freiwillige Feuerwehr Harksheide, und die Jugendfeuerwehr.

Die Zufahrt erfolgt vom Schützenwall aus, hier sind auch einige PKW-Stellplätze verortet. Von der gemeinsamen Zufahrt durch eine Toranlage getrennt liegt ein großer, halboffener Werk- und Übungshof. Die zentrale Ausfahrt erfolgt auf die Stormarnstraße nahe der Schleswig-Holstein-Straße, in diesem Bereich befinden sich auch die Stellplätze des ersten und zweiten Abmarsches. Unter Nutzung der leichten Geländetopographie werden 50 Stellplätze in einer Parkebene an der Stormarnstraße angeordnet.

Ein gemeinsamer Haupteingang liegt stadtseitig und erschließt das Obergeschoss mit Büro-, Tagungs und Aufenthaltsräumen sowie angegliederten Nutzungen. Das Erdgeschoss ist als Funktionsgeschoss überwiegend den Fahrzeugstellplätzen und angegliederten Flächen und Funktionen wie Werkstätten und Lagerbereichen vorbehalten.

Betrachtung schematisch, nicht Flächen- oder Einzelraumscharf.



REFERENZ

Der Neubau der Feuer- und Rettungswache in Gütersloh dient für die Annäherung an einen Projektkostenrahmen als Grundlage: Das Gebäude wurde mit dem Auftraggeber in Größe und Organisation, Funktion und Ausstattungsstandard als vergleichbar identifiziert. Somit werden die Erkenntnisse aus diesem Projekt als Ansatz für verschiedene Kostenpositionen genutzt.

Angemerkt wird, dass im Planungsprozess eine Vielzahl von Abstimmungen getroffen werden - sofern sich diese von den Festsetzungen des Referenzprojektes entfernen, verringert sich auch die Vergleichbarkeit der Kostenansätze.



KOSTENRAHMEN

Alle behandelten und genannten Zahlen verstehen sich brutto inkl. einer Umsatzsteuer von i.d.R. 19%.

Die nachfolgenden Rechenmodelle stellen eine rechnerische Annäherung an einen Kostenrahmen, basierend auf den dargestellten und abgestimmten Annahmen dar. Da verschiedene Unwägbarkeiten bestehen sind durch die Auftraggeberin angemessene Sicherheiten zu berücksichtigen bzw. weitere Informationen einzuholen. Vorbereitende Maßnahmen sowie insbesondere die Kosten von Zwischenlösungen während der Bauzeit sind nicht in der Betrachtung enthalten.

Die Rechenmodelle beinhalten - dem frühen Projektstand und der geringen Bearbeitungstiefe geschuldet, aber auch zu Gunsten der Nachvollziehbarkeit - teils extreme rechnerische Vereinfachungen.

Regionalfaktoren sind in den Betrachtungen nicht berücksichtigt.

QUELLENACHWEIS



AUFTRAGGEBER

Stadt Norderstedt - Die Oberbürgermeisterin
Amt 38 - Feuerwehr
Stormarnstraße 2
22844 Norderstedt

VERFASSER

ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH
Waldemarstraße 38
10999 Berlin

Stand März/April 2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Die Studie untersucht Optionen, das zur Verfügung gestellte Raumprogramm auf dem betrachteten Grundstück zu organisieren auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und in einem engen zeitlichen Rahmen. Eine Grundlagenermittlung im Sinne der Lph.1 HOAI mit den erforderlichen Abstimmungen fand nicht statt. Grundlagen, insbesondere das Raumprogramm, werden als gegeben angenommen und im Rahmen der Studie nicht geprüft. Rücksprache mit zuständigen Behörden erfolgte im gegebenen zeitlichen Rahmen nicht abschließend, nur zu Teilaspekten und in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Die in der Studie erarbeiteten Unterlagen weisen zu Gunsten der Lesbarkeit eine erhöhte grafische Ausarbeitung auf. Bei Kommunikation der Studienergebnisse muss ausdrücklich kommuniziert werden, dass die Planungtiefe nicht der Darstellungtiefe entspricht.

Insbesondere auch Aussagen zu Kosten sind auf Basis einer Vielzahl von Annahmen getroffen und in Ermangelung von Informationen zu wesentlichen Risiken unvollständig. Die Angaben können nicht aus diesem Zusammenhang gelöst betrachtet werden.