



**Gefahrenabwehrzentrum Gießen
Stadt und Kreis Gießen**

Standortanalyse 2015

Stand: 19. März 2015

Standortanalyse

Projekt	Gefahrenabwehrzentrum Gießen Stadt und Kreis Gießen
Auftraggeber	Universitätsstadt Gießen Berliner Platz 1 35390 Gießen Telefon: 0641 306-0 Telefax: 0641 306-2323
Verfasser	kplan [®] AG Projektentwicklung und Gesamtplanung Eiserfelder Straße 316 57080 Siegen Telefon: 0271 35929-0 Telefax: 0271 35929-15 Simone Mattedi, Architektin · Vorstand Nico Wagner, Architekt · Prokurist

Siegen, im März 2015

© by kplan[®] AG

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Die Weitergabe ist nur mit Zustimmung der kplan[®] AG gestattet.

1. Grundstücksbeurteilung

1. Standort

2. Standort

- Bestandsgebäude 107
- Bestandsgebäude 113
- Bestandsgebäude 115

1. Grundstücksbeurteilung

1. Standort: Das Grundstück liegt an der Grünberger Straße, mit einer Gesamtfläche von ca. 50.000 m².
Grünberger Straße,
ehemaliges Gelände PX Grundstückseigentümer ist zurzeit die BIMA. Das Grundstück müsste von der Bauherrschaft erworben werden.

Die Erwerbskosten werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die der Bauherr selbst durchführt, betrachtet.

Die für das Gefahrenabwehrzentrum zur Verfügung stehende Fläche mit ca. 28.200 m² liegt im hinteren Teil der Gesamtgrundstücksfläche.

Unmittelbar an der Grünberger Straße ist ein Nahversorgungszentrum geplant. Die Erschließung beider Nutzungen erfolgt über eine Stichstraße und nutzt den Kreuzungsbereich bzw. Verkehrsknoten Grünberger Straße / Rödgener Straße mit der Abzweigung B49. Geplant ist für diesen Verkehrsknotenpunkt eine Lichtsignalanlage mit einer Vorrangschaltung für die Feuerwehreinsatzfahrzeuge.

Eine weitere Zufahrt als Neben- bzw. Ersatzausfahrt ist über die Hannah-Arendt-Straße angedacht.

Im nördlichen und im westlichen Bereich schließt sich Wohnbebauung an. Die nördliche Wohnbebauung liegt topografisch deutlich tiefer als das für die Feuerwehr zur Verfügung stehende Gelände.

Für die Freifläche im östlichen Teil ist eine Revitalisierung vorgesehen und als Nachnutzung ein Wohngebiet geplant.

Im südlichen Teil schließt sich das Nahversorgungszentrum an und im östlichen Bereich bildet die tieferliegende Autobahn A485 die Grenze.

Für das Nahversorgungszentrum gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für das Gebiet des Gefahrenabwehrzentrums liegt ein Auszug aus dem Rahmendaten-Bebauungsplan vom 20.08.2012 vor.

Die Beurteilung des Standorts erfolgt auf dieser Basis.

Die Grundstücksgröße mit 28.200 m² kann als ausreichend betrachtet werden. Die Ermittlung der theoretischen, notwendigen Grundstücksfläche über die vorliegenden Bedarfsermittlungen kommt zu einer reinen netto Baulandfläche von ca. 20.000 m². Hinzuzuzählen sind die grundstücksspezifischen weiteren Flächen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben können, aber auch aus Ausgleichsflächen, notwendigen Abstandsflächen, etc., sodass die 20.000 m² als Minimum anzusehen sind.

Zwei getrennte Erschließungsmöglichkeiten müssen zwingend vorhanden sein.

Bei der Erschließung ist es notwendig, nicht nur die ausrückenden Einsatzfahrzeuge zu betrachten, sondern auch die nachrückenden Kräfte, die je nach Einsatzlage alarmiert werden und die schnellstmöglich auf das Gelände gelangen müssen.

Die angedachte bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,6 wird als nicht ausreichend betrachtet, da bei der anstehenden Nutzung die notwendigen bebauten Flächen und die erforderlichen befestigten Flächen mit Alarmausfahrten und Betriebshöfen annähernd 100 % der benötigten Fläche beanspruchen.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die geplante Anordnung der einzelnen Baukörper nicht auf die Funktionen des Gefahrenabwehrzentrums passt. Eine Plausibilitätsprüfung des dargestellten Konzepts ist nicht Bestandteil dieser Standortbetrachtungen.

Die Erschließung des Gefahrenabwehrzentrums wird als problematisch betrachtet, da die Stichstraße auch die Erschließung des Nahversorgungszentrums aufnehmen muss. Die Zufahrt zu dem Nahversorgungszentrum kreuzt die Alarmausfahrt der ausrückenden Kräfte. Zu Stoßzeiten kann es hier zu Konflikten und zu Unfallgefahren kommen. Ein Rückstau auf die Stichstraße besonders im Bereich der Zufahrt des Nahversorgungszentrums kann nicht ausgeschlossen werden. Sollte es zu verkehrsbedingten Kollisionen kommen, ist die gesamte Alarmausfahrt blockiert. Damit gewinnt die Ersatzausfahrt und/oder Nebenausfahrt über die Hannah-Arendt-Straße eine größere Bedeutung, allerdings wird aus Gutachtersicht diese Zufahrt notwendig für die nachrückenden alarmierten Kräfte, um diese aus dem Kreuzungsbereich an der Grünberger Straße herauszuhalten.

Rein rechnerisch lässt sich das Gefahrenabwehrzentrum auf dieser Fläche abbilden, jedoch überwiegen aus einsatztaktischen und aus erschließungstechnischen Gründen die Nachteile.

2. Standort: Der zweite Standort, der zur Disposition steht, befindet sich innerhalb des Areals des ehemaligen US-Depots. Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche beträgt ca. 35.000 m². Erste Konzepte sowie ein erstes indikatives Angebot des Eigentümers Revikon stellen in Aussicht, dass die Grundstücksfläche individuell auf die Erfordernisse des Gefahrenabwehrzentrums angepasst werden können, mit einer Ausgliederung von einzelnen Teilflächen und mit der Option, drei bestehende Gebäude in eine Gesamtkonzeption zu integrieren.

ehemaliges US-Depot – Gelände am alten Flughafen in Gießen

Die Lage in Bezug auf die Einsatztaktik und die Hilfsfristen wurde von Seiten der Nutzer untersucht. Dieser Standort stellt sich besser dar als der 1. Standort.

Die Erschließungsmöglichkeiten sind vielfältig, sodass die notwendige Trennung zwischen den Verkehrsströmen des Gefahrenabwehrzentrums und die funktionalen Abläufe in Bezug auf die äußere Erreichbarkeit sichergestellt werden können.

Das gesamte umliegende Areal wird revitalisiert und einer Gewerbeindustrienutzung zugeführt, sodass keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erwarten sind.

Die Analyse des Standortes umfasst die rein funktionale Betrachtung der Bestandsgebäude 107, 113 und 115.

Bestandsgebäude 107 Hierbei handelt es sich um eine Lagerhalle mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.800 m². Durch die Vornutzung, auch mit Panzern, wird die Nutzung als Fahrzeughalle, Lagerhalle oder auch Übungshalle als grundsätzlich möglich betrachtet.

Die Außenhülle stellt einen reinen Witterungsschutz dar und erfüllt keine energetischen Anforderungen.

Zu der Hallenhöhe selbst konnten keine Angaben gemacht werden, lediglich aus dem vorhandenen Tor kann geschlossen werden, dass die Halle über eine ausreichende Höhe für Einsatzfahrzeuge verfügt.

Die Halle ist im Inneren stützenfrei und die gesamte Fläche kann ohne Einschränkungen genutzt werden, sodass Fahrzeuge und Abrollbehälter des 2. Abmarsches ohne Probleme abgestellt werden können, unter der Voraussetzung, dass es sich um keine wasserführenden Fahrzeuge handelt.

Auch bietet die Halle die Möglichkeit, die Fläche als großen witterungsunabhängigen Übungshof zu betrachten. Für die Nutzung als Fahrzeughalle und als Übungshalle ist es erforderlich, ein Konzept zur Abgasbeseitigung zu entwickeln. Dies ließe sich über Schlitze im Boden an den entsprechenden Stellen und in Verbindung mit öffnenbaren Fensterflügeln oder Dachluken sicherstellen. Dies erfordert eine bauliche Anpassung der Halle, die sich relativ einfach bewerkstelligen lässt.

Die Nutzung als Werkstattgebäude würde als eine zusätzliche Ertüchtigung des energetischen Standards erfordern und würde einer Haus-im-Haus-Lösung gleichkommen. Die baulichen Eingriffe wären erheblich und würden Investitionen erfordern, die die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit des Konzepts in Frage stellen.

Will man an diesem Gebäude festhalten, ließe sich eine sinnvolle Nachnutzung finden, die in Bezug auf die Investitionen im Verhältnis steht.

Jedoch ist die Lage des Gebäudes innerhalb einer neuen Konzeption zu beachten. Es wird empfohlen, rund um die Halle eine Freifläche von 15 m Hoffläche vorzusehen, um zukünftigen Entwicklungspotenzialen Rechnung zu tragen und die entsprechenden Hof- und Rangierflächen für die Einsatzfahrzeuge sicherzustellen.

In der Konsequenz könnte dies auch bedeuten, dass die erforderliche Grundstücksgröße mehr Fläche erfordert. Dies ist jedoch abhängig von dem jeweiligen Konzept.

Bestandsgebäude 113 Das Gebäude 113 ist die ehemalige Flughafenfeuerwache. Insofern liegt es auf der Hand zu prüfen, ob die Nutzung für die Feuerwehr und für das Gefahrenabwehrzentrum beibehalten werden kann.

Die Bestandspläne datieren vom Juli 1952. Der bauliche Zustand ist entsprechend, das Gebäude ist am Ende des Lebenszyklus angelangt. Eine Neustrukturierung der Baukörper lässt sich aufgrund der veränderten Anforderungen an die Fahrzeuge und die notwendigen Nebenräume nicht ohne erhebliche Eingriffe in die Baukonstruktion durchführen.

Insofern kann eine weitere Nutzung des Gebäudes nicht empfohlen werden und eine Anpassung steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis.

Auch die Lage des Gebäudes steht einer sinnvollen Grundstücksentwicklung unter Umständen im Wege.

**Bestandsgebäude 115 –
ehemaliges Verwaltungsgebäude**

Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet und bis vor wenigen Jahren auch als Verwaltungsgebäude genutzt.

Der bauliche Standard wurde zwischenzeitlich im Zuge der Bauunterhaltungsmaßnahmen angepasst.

Der äußere, optische Eindruck erscheint zunächst gut.

Im vorliegenden und analysierten Konzept von Revikon ist als Nachnutzung die Verwaltung der Feuerwehr bzw. des Gefahrenabwehrzentrums dort untergebracht, jedoch sind die Verwaltungsräume entsprechend der Bedarfsermittlung eher in den Obergeschossen zu sehen.

Die notwendige erdgeschossgebundene Fläche mit den verschiedenen Funktionen kann jedoch nicht im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht werden. Hier fehlen sowohl die notwendige Raumhöhe als auch die notwendige technische Infrastruktur. Insofern kann eine Nachnutzung rein für Verwaltungszwecke erwogen werden, jedoch stellt sich auch hier die Frage nach der Lage des Gebäudes innerhalb eines Gesamtkonzepts. Vermutlich liegt es den notwendigen erdgeschossgebundenen Flächen mit den darin erforderlichen Funktionszusammenhängen im Wege.

Der Voreigentümer Revikon zeigt sich in Bezug auf die Grundstückszuschnitte und die Vorbereitung des Geländes sehr flexibel, sodass unter Umständen eine dritte Variante der Standortbetrachtung zielführender ist.

Diese 3. Variante liegt in einer freien Grundstücksfläche in ausreichender Größe für das Gefahrenabwehrzentrum.

Bei der weiteren Konzeption sehen wir als Gutachter lediglich das Gebäude 107 mit einer Nachnutzung, jedoch ist der Lage des Gebäudes innerhalb einer Neukonzeption besondere Beachtung zu schenken.

2. Scoring-Rating-Tabelle

Gefahrenabwehrzentrum Gießen
Standortanalyse 2015

Bewertungskriterien	Gewichtungs- faktor ^{*2)}	Punkte ^{*1)}	sehr schlecht geeignet		wenig geeignet		mittelmäßig geeignet		gut geeignet		sehr gut geeignet	
				Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung
1. Funktionalität und Raumprogramm												
1.1 Raumprogrammerfüllung	3	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	3		6		9		12		15	
1.2 Erweiterungsmöglichkeit, Zukunftsfähigkeit	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2. Grundstück												
2.1. Grundstückszuschnitt	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2.2 Grundstücksgröße ausreichend	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2.3 Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen) <i>Auswertung der Informationen / Angaben der Nutzer</i>	3	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	3		6		9		12		15	
2.4 verkehrliche Erschließung	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2.5 Technische Infrastruktur (Medien)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2.6 Baurecht	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
2.7 Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf zeitliche Auswirkungen	3	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	3		6		9		12		15	
2.8 Baulasten / Konfliktpunkte (Schutzzone, Leitungen, Altlasten, Nachbarbebauung u.ä.)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	2		4		6		8		10	
3. Wirtschaftlichkeit <i>bauseitige Bewertung</i>	3	Punkte	1		2		3		4		5	
		Ergebnis	3		6		9		12		15	
Gesamtpunktzahl			26		52		78		104		130	

*1) Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

*2) Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Gefahrenabwehrzentrum Gießen
Standortanalyse 2015

Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor	Punkte ^{*1)}	Standort 1 Pendleton Barracks Grünberger Straße		Standort 2 Am alten Flughafen Revikon-Gelände mit Bestandsnutzung		Standort 2 Am alten Flughafen Revikon-Gelände - idealisierter freigeräumter Grundstückszuschnitt		Standort 2 Am alten Flughafen Revikon-Gelände mit Erhalt von Gebäude 107	
			Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung
1. Funktionalität und Raumprogramm										
1.1 Raumprogrammerfüllung	3	Punkte 5 Ergebnis 15	voll erfüllbar	3 9	nur unter Einschränkungen in der funktionalen Zuordnung der Nutzungseinheiten gegeben	5 15	voll erfüllbar	4 12	nur unter Einschränkungen in der funktionalen Zuordnung der Nutzungseinheiten gegeben	
1.2 Erweiterungsmöglichkeit, Zukunftsfähigkeit	2	Punkte 3 Ergebnis 6	Die geplante Grundstücksfläche ist auf den heutigen Bedarf angemessen ausgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten nur durch Hinzunahme von weiteren Grundstücksflächen im westlichen Bereich möglich.	3 6	Die geplante Grundstücksfläche ist auf den heutigen Bedarf angemessen ausgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten nur durch Hinzunahme von weiteren Grundstücksflächen möglich. Ggf. Einschränkung durch Vertriebs-/Vermarktungskonzept Revikon (Voreigentümer).	4 8	Die geplante Grundstücksfläche kann flexibel auf den heutigen Bedarf angemessen ausgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten müssen mit dem Verkäufer Revikon entsprechend verhandelt werden.	3 6	Die geplante Grundstücksfläche ist auf den heutigen Bedarf angemessen ausgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten nur durch Hinzunahme von weiteren Grundstücksflächen möglich. Ggf. Einschränkung durch Vertriebs-/Vermarktungskonzept Revikon (Voreigentümer).	
2. Grundstück										
2.1 Grundstückszuschnitt	2	Punkte 4 Ergebnis 8	rechteckiger Zuschnitt; nahezu quadratisch; erlaubt vielfältige Konzepte.	2 4	funktionale Einschränkung durch Lage der Bestandsgebäude; polygonaler Zuschnitt reagiert auf die Anordnung der Bestandsgebäude; schränkt die Konzeptfindung deutlich ein und erfordert bereits heute erkennbar eine Kompromissbereitschaft der Nutzer.	5 10	ideale Zuschnitt möglich; erlaubt alle Konzepte.	3 6	Rechteckiger Zuschnitt; erlaubt vielfältige Konzepte. Funktionale Einschränkung durch Lage der Bestandsgebäude Geb. 107; schränkt die Konzeptfindung ein.	
2.2 Grundstücksgröße ausreichend	2	Punkte 5 Ergebnis 10	rein rechnerisch voll ausreichend	3 6	rein rechnerisch voll ausreichend, aber die Lage der Bestandsgebäude erfordert unter Umständen mehr Fläche.	5 10	rein rechnerisch voll ausreichend, da idealisiert nach Konzept möglich	4 8	rein rechnerisch voll ausreichend, aber die Lage der Halle erfordert unter Umständen mehr Fläche.	
2.3 Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen) Auswertung der Informationen / Angaben der Nutzer	3	Punkte 4 Ergebnis 12	Hilfsfristen weitestgehend erfüllt; Lage in zweiter Reihe ungünstig Anbindung an die A485 umständlich	5 15	voll erfüllt	5 15	voll erfüllt	5 15	voll erfüllt	
2.4 verkehrliche Erschließung	2	Punkte 2 Ergebnis 4	Die Zufahrt zu dem Nahversorgungszentrum kreuzt die Alarmausfahrt der ausrückenden Kräfte. Zu Stoßzeiten kann es hier zu Konflikten und zu Unfallgefahren kommen. Ein Rückstau auf die Stichstraße besonders im Bereich der Zufahrt des Nahversorgungszentrums kann nicht ausgeschlossen werden.	5 10	vielfältige Möglichkeiten; eine Trennung der Verkehrsströme kann sichergestellt werden	5 10	vielfältige Möglichkeiten; eine Trennung der Verkehrsströme kann sichergestellt werden	5 10	vielfältige Möglichkeiten; eine Trennung der Verkehrsströme kann sichergestellt werden	
2.5 Technische Infrastruktur (Medien)	2	Punkte 5 Ergebnis 10	wird im Zuge der Neustrukturierung des Areals sichergestellt	5 10	wird im Zuge der Neustrukturierung des Areals sichergestellt	5 10	wird im Zuge der Neustrukturierung des Areals sichergestellt	5 10	wird im Zuge der Neustrukturierung des Areals sichergestellt	
2.6 Baurecht	2	Punkte 3 Ergebnis 6	Baurecht muss geschaffen werden	3 6	Baurecht muss geschaffen werden	3 6	Baurecht muss geschaffen werden	3 6	Baurecht muss geschaffen werden	
2.7 Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf zeitliche Auswirkungen	3	Punkte 2 Ergebnis 6	Voreigentümer BIMA erfordert erfahrungsgemäß sehr lange Vorlaufzeiten	5 15	Privater Eigentümer zeigt sich sehr flexibel; andere Interessenslage	5 15	Privater Eigentümer zeigt sich sehr flexibel; andere Interessenslage	5 15	Privater Eigentümer zeigt sich sehr flexibel; andere Interessenslage	
2.8 Baulasten / Konfliktpunkte (Schutzzone, Leitungen, Altlasten, Nachbarbebauung u.ä.)	2	Punkte 2 Ergebnis 4	Konflikte in Bezug auf: - Lärmschutz zur angrenzenden Wohnbebauung - Einfluss auf zu vermarktende angrenzende Restgrundstücksfläche - Zufahrtsbereich Nahversorgungszentrum - notwendige Verkehrsbeeinflussung durch LSA mit Vorrangschaltung für FW - Notaus-/Zufahrt durch Wohngebiet	5 10	angrenzende Gewerbegebiete minimieren das Konfliktpotential	5 10	angrenzende Gewerbegebiete minimieren das Konfliktpotential	5 10	angrenzende Gewerbegebiete minimieren das Konfliktpotential	
3. Wirtschaftlichkeit bauseitige Bewertung	3	Punkte Ergebnis 0								
Gesamtpunktzahl			81	91	109	98				

*1) Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

*2) Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Gefahrenabwehrzentrum Gießen Standortanalyse 2015

Gesamtergebnis	sehr schlecht geeignet	wenig geeignet	mittelmäßig geeignet	gut geeignet	sehr gut geeignet	
Ratingskala	0 - 26	27 - 52	53 - 78	79 - 104	105 - 130	
Bewertung				Standort 1 PX Gelände Grünberger- Straße	Standort 2 US Depot mit Bestands- gebäuen 107, 113, 115	Standort 2 US Depot idealisiert / freigeräumt
				Standort 2 US Depot mit Bestands- gebäude 107		