

Beschlussvorlage 01/2022/0199

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	24.06.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	25.08.2022		Ö
Ortsrat Bruchmühlen	06.09.2022		Ö
Ausschuss für Feuerwehr und Ordnung	08.09.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	13.09.2022		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Allgemeine Ordnung
Amt für Finanzen und Liegenschaften

Feuerwehrhaus Bruchmühlen - Standortprüfung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt einen geeigneten Standort im Ortskern Bruchmühlens zu beschaffen.

Strategisches Ziel 3

Handlungsschwerpunkt(e) 3.2

Ergebnisse, Wirkung Die personelle und sachliche Leistungsfähigkeit der Feuerwehr
(*Was wollen wir erreichen?*) sichern

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis Neubau eines Feuerwehrhauses
(*Was müssen wir dafür tun?*)

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen Wird im weiteren Planungsverlauf noch ermittelt
(*Was müssen wir einsetzen?*)

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Einführung

Ziel dieser Vorlage ist es, eine Überprüfung und Bewertung des Standorts der Feuerwehr Bennien mit der Fragestellung, ob sich gegenüber dem geänderten Bedarf und Raumkonzept eine Erweiterung am jetzigen Standort realisieren lässt oder ein neuer Standort in Frage kommt, durchzuführen.

1.1. Bisherige politische Beratung

Das Gebäudemanagement wurde mit der Beschlussvorlage 01/2021/0249 durch den Ausschuss für Feuerwehr und Ordnung am 23.06.2022 und dem Verwaltungsausschuss am 05.07.2022 beauftragt, den Umbau mit Erweiterung bzw. den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Bruchmühlen nach festgelegten Rahmenbedingungen zu planen und umzusetzen.

Die Maßnahme ist auf der Prioritätenliste vom Gebäudemanagement gelistet und erstmalig mit der Vorlage 01/2022/0106 im Ausschuss für Gebäudemanagement am 19.05.2022 und final am 24.05.2022 im Verwaltungsausschuss beschlossen worden.

2. Überprüfung Standort der Feuerwehr Bennien

Die Überprüfung erfolgt auf Grundlage der in der Beschlussvorlage 01/2021/0249 genannten Eckpunkte. Die Bewertung wird unter Punkt 3 durchgeführt.

2.1. Raumkonzept im Gebäude

Es erfolgt ein Vergleich des vorh. Gebäudebestandes (Ist) mit dem zukünftigen Raumkonzept (Soll) anhand der Vorgaben durch die Feuerwehrunfallkasse (FUK) für die Ausstattung einer Stützpunktfeuerwehr und Berücksichtigung der DIN 14092-1 (Plangrundlage für Gebäude der Feuerwehr) einschließlich dem Abgleich mit dem vorhandenen Grundstück.

Der jetzige Ist-Wert vom Feuerwehrhaus ergibt eine Fläche von ca. 280 m². Der Raumstandard nach Vorgaben der FUK, DIN 14092-1 und der im Vergleich zu den zuletzt realisierten Gebäuden für die Feuerwehr in Gesmold, Wellingholzhausen, Groß-Aschen und Oldendorf ergibt im einzelne das folgende Defizit:

- Umkleibereich befindet sich im Stellplatzbereich der Fahrzeuge
- Fehlende Abstell- und Lagermöglichkeiten
- Werkstattbereich ist z. Zt. nicht vorhanden
- Zusätzlich zu dem neuen Fahrzeug benötigen auch die vorh. Fahrzeuge (LF und Bulli) mehr Stellfläche. Hinzu kommt noch ein dahinterstehender Schlauchanhänger.
- Platzbedarf für die zwischenzeitlich gewachsene Anzahl an aktiven Mitgliedern und für die Mitglieder der seit Jahren wachsenden Jugendfeuerwehr
- Größe des Schulungsraums entspricht nicht der Mitgliederzahl
- Büro für den Ortsbrandmeister fehlt
- Umkleide für die Jugendfeuerwehr fehlt
- Umkleide und eine WC-Anlage für die Damen fehlt

- Duschköglichkeit fehlt

Nach einer überschläglichen Bewertung auf Grundlage aktuellen Mitgliederzahl (Frauen und Männer) und der Jugendfeuerwehr sowie der Berücksichtigung des zukünftigen Konzeptes für die Fahrzeuge, ergibt sich ein Raumbedarf von ca. 475 m² als Soll-Wert. Hieraus ergibt sich gegenüber dem Ist-Wert ein Defizit von ca. 195 m². Hinzu kommt der Bedarf für die Außenanlagen von 600 m², u.a. für den Parkraum der Ortsfeuerwehr, Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vor der Fahrzeughalle und sonstigen Verkehrswege.

2.2. Anzahl der Stellplätze in der Fahrzeughalle

Die Fortschreibung des Fahrzeugkonzeptes bestimmt für den Standort Bennien kein zusätzliches Fahrzeug, vielmehr die Ersatzbeschaffung mit einem größeren Fahrzeug vorgesehen (Vorlage 01/2021/0249). Die vorhandenen Stellplatzgrößen und insbesondere die Stellplatzhöhen reichen jedoch für das zukünftige Fahrzeug nicht mehr aus.

2.3. Außenbereich (Stellplätze / An- und Abfahrtswege)

Gem. Vorgaben der Vorlage 01/2021/0249 (s. Punkt 3) ergibt sich eine Mindestanzahl von 21 Stellplätzen, welche sich an den der Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen richtet.

Ein separater Parkplatz ist nur in Teilen vorhanden, so dass aktuell im Einsatzfall die Fahrzeuge im Nahbereich vom Feuerwehrhaus in den öffentlichen Verkehrsraum und auf privaten Grundstücken geparkt werden. Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus überschneiden sich, so dass eine Begegnung im Kreuzungsbereich Spenger Straße/Bennier Straße und im Verlauf der zuletzt genannten Straße im Einsatzfall möglich ist.

Die Parkplatzsituation und der Begegnungsverkehr im Alarmfall wird grundsätzlich von der FUK bemängelt.

2.4. Erweiterungsmöglichkeiten

Die Grundstücksgröße vom Flurstück 11/6 (s. Anlage A) beträgt ca. 1.157 m². Da das Grundstück außerhalb eines gültigen B-Planes im Außenbereich liegt, setzt dieses gemäß § 35 BauGB eine einzelfallbezogene Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde voraus.

Das angrenzende Flurstück 8/1 (s. Anlage A) befindet sich ebenfalls im Besitz der Stadt Melle und wird derzeit als Spielplatzfläche sowie Dorfgemeinschafts- und Grillplatz genutzt. Die v.g. Fläche wurde im Zeitraum bis ca. 2010 im Zuge der Dorferneuerung umgestaltet und befindet sich in einer ständigen Nutzung. Straßenseitig vor dem Spielplatz befindet sich ein unterirdischer Glascontainer und eine Bushaltstelle.

2.5. Finanzbedarf

Eine detailliertere Kostenaufstellung für eine spätere Mittelanmeldung wird im Zuge der weiteren Planung erstellt.

2.6. Zeitschiene

Eine Realisierung bis zum Zeitpunkt der Fahrzeugbeschaffung im Jahr 2028 wird für die beiden Varianten (Anbau und Neubau) als machbar eingeschätzt. Vorausgesetzt wird die Zustimmung zu den noch ausstehenden politischen Beschlüssen und die Verfügbarkeit von einem entsprechenden Grundstück bei einem Neubau.

3. Bewertung für den Standort der Feuerwehr Bennien

Bezogen auf die unter Punkt 2 genannten Eckpunkte erfolgt an dieser Stelle eine Bewertung zur Machbarkeit einer Realisierung am jetzigen Standort.

Der zukünftige Flächenbedarf, unter Berücksichtigung der Einsatzfahrzeuge, Mitgliederzahl etc. von ca. 1.075 m² (475 m² Gebäude und 600 m² Außenanlagen), ist auf dem vorh. Grundstück (Flurstück 11/6) mit einer Größe von 1.157 m² planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Überplanung vom Nachbargrundstück (Flurstück 8/1, gem. Anlage A), welches durch den Zuschnitt aber nicht als ideal bewertet wird. Auch der Anteil von beiden Grundstücksfläche (Flurstück 11/6 und 8/1) zur überbauten Fläche lässt eine eingeschossige Bauweise schwerlich am Standort realisieren. Eine zweigeschossige Bauweise lässt auch kein annehmbares Ergebnis erwarten, da nur Teilbereiche (z.B. Schulungsraum, Lagerraum) in das obere Geschoss unterzubringen wären. Die zu erwartende Lösung setzt Kompromisse und Einschränkungen bei der Funktionalität für den zukünftigen Betrieb voraus.

Aufgrund der Nutzung als Spielplatz/Dorfgemeinschafts- und Grillplatz würde ein alternativer Standort in direkter Nähe benötigt. Auch gilt es eine neue Fläche für den unterirdischen Glascontainer und die Bushaltstelle in Bennien zu finden.

Die geforderte Erweiterungsmöglichkeit über den derzeit in Planung befindlichen Anbau ist ebenfalls nicht möglich und somit negativ zu bewerten. Ein weiterer Flächenankauf von Anlieger wird am jetzigen Standort nicht erwartet.

Weiterhin kann die Trennung von der FUK geforderte An- und Abfahrtswege für den Alarmfall am derzeitigen Standort nicht realisiert werden. Die Anfahrt im Alarmfall über das Wohngebiet „Alte Schulstraße/Thödeweg“ (siehe Anlage A) wird nicht empfohlen. Im Ergebnis steht fest, dass eine Gefährdung im An- und Abfahrtswege für den Alarmfall im Einsatzfall nicht ausgeschlossen werden kann. Gegenüber den Vorgaben durch die FUK stellt diese Tatsache ein Ausschlusskriterium für den Standort dar.

Die Variante „Abriss vorhandenes Gebäude und Neubau am jetzigen Standort“ wird daher nicht näher betrachtet, da der Grundstückszuschnitt nicht als ideal bewertet wird und sich die Parkplatz- sowie An- und Abfahrt-Situation dadurch nicht verbessert.

Aufgrund der v.g. Kriterien empfiehlt die Verwaltung den Standort aufzugeben und einen Neubau an andere Stelle zu realisieren. Wie in der Beschlussvorlage 01/2021/0249 bereits

beschreiben, wird eine Verlegung aus einsatztaktischen Gründen zum Ortskern von Bruchmühlen empfohlen.

4. Empfehlung für die nächsten Schritte

Für eine Fertigstellung bis 2027 ist ein Planungsbeginn auf einem konkreten Grundstück ab 2025 notwendig. Zur Findung von einem geeigneten Grundstück unter Vorgaben des Fachamtes und der FUK ist diese abhängig von der Verfügbarkeit und wirtschaftlichen Kaufangeboten geboten.

Als grobe Kriterien für eine Grundstückssuche werden die folgenden Punkte festgelegt

- Lage im Nahbereich vom Ortskern Bruchmühlen
- Grundstücksgröße 3.500 m² (bei GRZ von 0,30)
- Realisierung getrennter An- und Abfahrtswege im Alarmfall

5. Verwaltungsvorschlag

Unter Abwägung aller v. g. Punkte schlägt die Verwaltung die Aufgabe des derzeitigen Standortes und die Grundstückssuche und Neubau im Ortskern Bruchmühlen vor.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): P23018-006 Neubau Feuerwehrrhäuser	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	I23025-101 Feuerwehrrhaus Bennien Ansatz 2022: 0,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Über die Aufnahme notwendiger finanzieller Mittel in der Finanzplanung ist im Rahmen des Haushaltsverfahrens 2023 noch zu entscheiden.