

## Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3463

### Planungen zum Um- oder Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Osterscheps

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	01.03.2021	Vorberatung
Feuerwehrausschuss	01.03.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	09.03.2021	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Torkel, Rolf 04405 916-2320

### Sachdarstellung:

#### **Ausgangslage**

Zu der Notwendigkeit einer Neuorientierung zur Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Osterscheps wird auf die Beratungsunterlagen zur Sitzung des Feuerwehrausschusses am 02.11.2020 und des Verwaltungsausschusses am 17.11.2020 verwiesen (Beschlussvorlage 2020/FBII/3385).

Als Fazit wurde festgestellt, die Verwaltung möge den notwendigen Raumbedarf als auch geeignete Standorte prüfen und konkretisieren. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen insbesondere auch im Hinblick auf Alternativen des künftigen Standortes werden im Folgenden dargestellt.

#### **Umbau- bzw. Erweiterung des jetzigen Feuerwehrgerätehauses**

Das Feuerwehrgerätehaus an der Hemeler Straße in Osterscheps befindet sich in einem baulichen Zustand, der selbst ohne Berücksichtigung künftiger Anforderungen einen umfangreichen Handlungsbedarf insbesondere in energetischer und haustechnischer Hinsicht auslöst.

Um zu einer Einschätzung zu gelangen, ob ein Umbau und eine Erweiterung des jetzigen Gebäudes wirtschaftlich als sinnvolle Alternative in Betracht gezogen werden kann, hat die Verwaltung unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen folgendes herausgearbeitet:

- Das Grundstück ist mit einer Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> für weitere Gebäudeteile viel zu klein und bedarf des Zukaufs weiterer Flächen.
- Während das Raumprogramm für die Feuerwehr einen Bedarf von rd. 685 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausweist (bei drei Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge), sind im gegenwärtigen Gebäude lediglich 225 m<sup>2</sup> für die Feuerwehr in Nutzung. Dazu kommt noch eine Wohnung im Dachgeschoss in einer Größe von 75 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Gebäudebestand ergibt sich aus der Anlage 1.

- Die Größe und die Anordnung der derzeitigen Räume passt in keinem Fall so, dass neue Nutzungen von der Größe her als auch von der Anordnung zueinander eingerichtet werden könnten, ohne zahlreiche Wände „verschieben zu müssen“. Dies wiederum bedeutet bautechnisch, dass das gesamte Gebäude in einem Rohbauzustand versetzt werden müsste, was wiederum eine komplette Neuinstallation der gesamten Haustechnik nach sich zieht.
- Die vorhandene Fahrzeughalle ist hinsichtlich der Größe, Durchfahrtsbreite und Durchfahrts Höhe nicht mehr den aktuellen Anforderungen gewachsen, so dass auch für diesen Bereich erhebliche Umbaumaßnahmen einschl. des „Verschiebens“ von Wänden erforderlich werden. Dieses wäre mit umfangreichen Umbau- und Abbruchmaßnahmen verbunden.
- Die Anordnung der Umkleibereiche, der Sanitärräume und die Gliederung in einen Schwarz/Weiß-Bereich würden sich nicht in die vorhandene Gebäudestruktur einpassen lassen. Optimale Wegebeziehungen sind selbst mit umfangreicheren Umbaumaßnahmen kaum herzustellen.
- Ein umfangreicher Umbau eines Gebäudes zieht einen Verlust des baurechtlichen Bestandsschutzes nach sich, so dass auch umfangreiche und kostenintensive Brandschutzmaßnahmen wie z. B. Brandschottungen notwendig werden.
- Für das Obergeschoss wäre bei einem Umbau ein zweiter Fluchtweg zu schaffen, der aktuell nicht vorhanden ist.
- Hinsichtlich der Zufahrt für die Gemeindestraße „Hemeler Straße“ ist zu hinterfragen, ob die Erschließungssituation für das vorhandene Feuerwehrgerätehaus im Falle eines Umbaus und einer Erweiterung noch angemessen ist, weil keine zweispurige Befahrbarkeit dieses Straßenabschnitts gegeben ist, die Feuerwehrunfallkasse (FUK) Niedersachsen dies aber auf dem Weg zum Feuerwehrhaus seit einiger Zeit fordert, um Gefahren durch Begegnungsverkehr zu verhindern.

Ohne die zuvor genannten Schritte im Einzelnen zu bepreisen, lässt sich anhand des Umfangs der notwendigen Anpassungen ableiten, dass der Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes keine sinnvolle Alternative darstellt. Berücksichtigt man zudem noch den Restwert des Gebäudes, welches auf dem freien Markt nach Bezug eines neuen Feuerwehrgerätehauses veräußert werden könnte, bekräftigt dieser Umstand auch in wirtschaftlicher Hinsicht das Ergebnis, einen Neubau für die Freiwillige Feuerwehr Osterscheps zu errichten.

### **Standortwahl**

Als mögliche Standorte eines neuen Feuerwehrgerätehauses wurden neben einer an dem jetzigen Standort angrenzenden Fläche (Standort A) weitere Flächen in der Ortschaft Osterscheps untersucht:

Eine Fläche liegt nördlich der Landesstraße in der Nähe der Schule (Standort B), eine weitere Fläche südlich der Landesstraße in der Nähe der Kreuzung Osterschepser Straße/Lindendamm/Heidkampsweg (Standort C) und eine Fläche am westlichen Rand der Ortslage (Standort D).

Da die neuen Standorte sich überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde Edewecht befinden, wird im Hinblick auf noch notwendige abschließende Grundstücksverhandlungen auf eine weitere Lagebeschreibung verzichtet. Für alle

Flächen ist jedoch die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft geprüft worden, so dass von gleichen Erwerbssaussichten gesprochen werden kann.

### **Standortbewertung aus baurechtlicher Sicht**

Die Standorte B, C und D liegen innerhalb des Außenbereichs der Gemeinde Edewecht. Nach der aktuellen Rechtslage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf diesen Fällen notwendig. Eine vor einiger Zeit angestrebte Initiative zur Privilegierung von Feuerwehrstandorten im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ist noch nicht abgeschlossen. Daher wird an dieser Stelle von der Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens ausgegangen, was erfahrungsgemäß in etwa einen Zeitraum von neun bis zwölf Monaten erfordert.

Der Standort A würde bezüglich der Erweiterungsfläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, welcher allerdings im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung zu ändern wäre. Diese Änderung könnte in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, welches in etwa vier bis fünf Monaten abgeschlossen sein dürfte.

Da aus haushalterischen Gründen im Jahr 2021 ohnehin keine Baumaßnahmen anstehen, gibt es aus baurechtlicher Sicht keine Vor- oder Nachteile einzelner Standorte, weil für jeden einzelnen Bereich eine Bebauungsmöglichkeit im Jahr 2022 geschaffen sein könnte.

### **Standortbewertung aus Sicht verkehrlicher und Erschließungsbelange**

Der Standort A ist im Hinblick auf seine Lage in einem Kurvenbereich der Landesstraße trotz der theoretisch direkten Zugänglichkeit über die Gemeindestraße „Hemeler Straße“ mit der evtl. Ausbaunotwendigkeit dieses Straßenabschnittes zu erschließen, wofür weitere Investitionen notwendig wären.

Der Standort B bei der Schule könnte für Einsatzfahrten eine Zufahrt direkt zur Landesstraße erhalten. Hierzu müsste ein Fahrradweg überquert werden, was insbesondere in Anbetracht des zeitweilig starken Schülerverkehrs zu Gefährdungssituationen führen könnte.

Der Standort C liegt direkt an der Landesstraße in einem gut einsehbaren Bereich, so dass dort keinerlei verkehrliche Probleme zu befürchten wären.

Der Standort D liegt ebenfalls an der Landesstraße, verfügt jedoch über die Einschränkung bezüglich einer Querung der Ausfahrt für Einsatzfahrten über einen Fahrradweg mit durchschnittlichem Fahrradfahraufkommen.

Im Hinblick auf die verkehrlichen und Erschließungsbelange weist somit der Standort C die besten Voraussetzungen auf.

### **Standortbeurteilung aus Sicht der Grundstücksverfügbarkeit**

Lediglich der Standort B befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass über diese Fläche bereits jetzt uneingeschränkt verfügt werden könnte. Für die übrigen Standorte wäre ein Flächenankauf notwendig. Allerdings ist bei dem Standort D zu berücksichtigen, dass die Fläche mit Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in Natur und Landschaft belegt ist. Im Falle einer Bebauung dieser Fläche wäre diese

Ausgleichsfunktion auf andere Grundstücksflächen zu übertragen, was grundsätzlich möglich wäre, aber einen gewissen finanziellen Aufwand nach sich ziehen würde.

Aus Grundstückssicht wäre zunächst der Standort B und danach der Standort C zu favorisieren.

### **Standortbeurteilung aus einsatztaktischen Gesichtspunkten**

Zur einsatztaktischen Bewertung der Standorte wurden Einsatzdaten der Ortsfeuerwehr Osterscheps aus dem Zeitraum 2010 bis heute analysiert. Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden anhand einer Matrix bewertet, um abschließend den am besten geeigneten Standort aus einsatztaktischen Gesichtspunkten zu ermitteln.

Ziel war die Ermittlung des Standortes mit der kürzesten Hilfsfrist. Die Hilfsfrist bezeichnet den Zeitraum von der Entgegennahme eines Notrufes bis zum Eintreffen der ersten Feuerwehrkräfte mit einer bestimmten Stärke am Einsatzort. Sie ist unterteilt in drei Bereiche. Die Notrufabfrage, die Ausrückezeit sowie die Anfahrtszeit. Während die Notrufabfrage nicht durch die Feuerwehr bzw. die Gemeinde selbst beeinflusst werden kann, hängen die Ausrückezeit und Anfahrtszeit erheblich auch vom Standort der Feuerwehrhäuser ab. Diese beiden Faktoren zusammen ergeben die Eintreffzeit der Feuerwehr, welche als Gradmesser zur Standortfeststellung eines Feuerwehrhauses die einsatztaktische Basis liefert. Diese Berechnungen werden in der Sitzung detailliert vorgestellt.

Im ersten Schritt der Bewertung erfolgte die Auswertung der Einsatzteilnahme der einzelnen Feuerwehrmitglieder der Ortsfeuerwehr im Zeitraum 01.01.2020 bis 17.02.2021. Hierbei erfolgte die Einteilung in die Bereiche

- Teilnahme an Einsätzen insgesamt
- Teilnahme an Einsätzen in der Zeit Montag bis Freitag von 07:00 – 17:00 Uhr insgesamt
- Teilnahme an Einsätzen im eigenen Löschbezirk
- Teilnahme an Einsätzen im eigenen Löschbezirk in der Zeit von Montag bis Freitag von 07:00 – 17:00 Uhr.

Die Unterteilung in diese vier Kategorien wurde vorgenommen, um der einzelnen Wichtigkeit Nachdruck zu verleihen. So ist z. B. der Einsatz im eigenen Löschbezirk bei der Bewertung eines Standortes für ein Feuerwehrhaus wichtiger als die Teilnahme an Einsätzen insgesamt. Im zweiten Schritt erfolgte die Ermittlung der Anfahrtswege der Feuerwehrangehörigen zu den einzelnen Standorten.

Dann erfolgte die Multiplikation der Anfahrtswege mit der Anzahl der Teilnahmen an Einsätzen und somit die Ermittlung der gesamten Fahrstrecke, die pro Feuerwehrangehörigem bei Einsätzen auf dem Weg zum Feuerwehrhaus zu den Standorten A bis D im genannten Zeitraum zurückgelegt hätten werden müssen.

Hieraus ergibt sich ein Gesamtbild, aus dem deutlich erkennbar wird, zu welchem Standort die weitesten bzw. auch kürzesten Anfahrtswege der Feuerwehrangehörigen seit 01.01.2020 aufgetreten wären und somit eine Erkenntnis über den am besten zu erreichenden Standort. Dies ist dann auch der Standort mit der kürzesten Ausrückezeit.

Es zeigte sich anhand dieser Auswertung, dass in Bezug auf die Ausrückezeit der Standort C mit deutlichem Vorsprung vor dem Standort B am besten geeignet ist. Die Standorte A und D fallen im Vergleich dazu deutlich ab.

Neben der Erreichbarkeit durch die Feuerwehrangehörigen (Ausrückezeit) spielt die Erreichbarkeit von Einsatzstellen für die Bewertung von Standorten eine ebenso große Rolle. Die Zeit, die das Einsatzfahrzeug vom Ausrücken aus dem Feuerwehrhaus bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle benötigt, ist die Anfahrtszeit. Um auch hierzu einen verlässlichen Wert zu erhalten, erfolgte die Auswertung der Einsätze der Ortsfeuerwehr Osterscheps im eigenen Löschbezirk seit 2010. Unberücksichtigt blieben hierbei Einsätze, die nicht zeitkritisch waren, wie z. B. normale Sturmereinsätze oder Wasser im Keller. Auch die Einsätze zur ausgelösten Brandmeldeanlage bei der Firma Bell wurden nicht zu 100 % einberechnet. Es wäre sonst zu einer Verfälschung des Ergebnisses gekommen. Um dennoch diesen Einsätzen Rechnung zu tragen, wurde ein Fehlalarm pro Jahr mit einberechnet. Einsätze, deren Wichtigkeit aufgrund einer Gefährdung für Leben von Mensch oder Tier (Großtiere oder große Anzahl von Tieren) sehr hoch war, wurden mit dem doppelten Wert eingerechnet.

Nach Ermittlung der relevanten Einsatzstellen wurden die Entfernungen zu den Standorten A bis D festgestellt. Im Ergebnis erkennt man, von welchem Standort aus seit 2010 die wenigsten Anfahrtskilometer zustande gekommen wären. Der Standort mit den kürzesten Anfahrtswegen ist somit der mit der kürzesten Anfahrtszeit. Es ergibt sich, dass in Bezug auf die Anfahrtszeit der Standort D mit deutlichem Abstand zum Standort C am besten geeignet ist. Die Standorte A und B fallen hier deutlich ab.

Die Ergebnisse zu den Ausrückezeiten und den Anfahrtszeiten ergeben in der Summe ein Ranking, aus der sich der Standort mit der besten Eintreffzeit ergibt. Zur besseren Darstellung wurde ein Punktbewertungssystem gewählt. Hierbei wurde dem jetzigen Standort und somit auch dem Standort A eine Punktzahl von 3.000 zugeteilt. Zeigte sich aufgrund der Auswertung eine Verkürzung der zu fahrenden Strecken, so wurden die weniger zurückzulegenden Kilometer dem Startwert abgezogen. Bei einer Verlängerung wurden sie aufaddiert. Unter dem Gesichtspunkt ergibt sich folgendes Ranking.

1. Standort C	2.662,2
2. Standort B	2.758,7
3. Standort A	3.000,0
4. Standort D	3.061,2

Somit ist der aus einsatztaktischer Sicht bestgelegene Standort der Standort C mit deutlichem Vorsprung. Die Einhaltung der Hilfsfristen ist von diesem Standort für die Zukunft am wahrscheinlichsten zu realisieren.

### **Gesamtergebnis**

Bei Betrachtung aller Teilergebnisse zeigt sich, dass der Standort C mit deutlichem Abstand in allen Belangen die besten Voraussetzungen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses bietet. Bei allen notwendigen Ankäufen geht die Verwaltung davon aus, die Flächen zu gleichen Konditionen erwerben zu können. Lediglich aus Sicht der Grundstücksbelange wäre beim Standort C eine Einschränkung zu berücksichtigen, die aber gegenstandslos wird, sobald eine Einigung hinsichtlich des Flächenankaufs mit dem Grundstückseigentümer erzielt wird.

Die Ergebnisse der vorgenannten Auswertungen und Betrachtungen wurden mit der Ortsfeuerwehr sowie dem Gemeindebrandmeister in einer Besprechung am

17.02.2021 erörtert. Hierbei zeigte sich, dass der Standort C auch aus Sicht der Feuerwehr eine **akzeptable???** oder **gute???** Lösung darstellt.

**Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses entstehen im Hinblick auf die reine Bautätigkeit, die Baumaterialien als auch später in der Unterhaltung Klimaauswirkungen, die in der Folge weiter zu betrachten sind.

**Finanzierung:**

Für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Osterscheps sollen ab dem Haushaltsjahr 2022 Finanzmittel im Investitionsprogramm vorgesehen werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Verwaltung wird beauftragt, im Hinblick auf den in der Beschlussvorlage zur gemeinsamen Sitzung des Bau- und Feuerwehrausschusses am 01.03.2021 beschriebenen Standort eines Feuerwehrgerätehauses die weiteren Voraussetzungen in bauleitplanerischer und verkehrlicher Sicht zu erarbeiten und den notwendigen Grunderwerb vorzubereiten.*

*Zu den einzelnen Schritten soll für die zuständigen Gremien eine Beschlussempfehlung erarbeitet werden.*

**Anlagen:**

Grundriss