

Beschlussvorlage

Nr. 2024/FB III/4195

Neubau der Feuerwehr in Osterscheps - Vorstellung der Varianten-

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.02.2024	Vorberatung
Feuerwehrausschuss	20.02.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.03.2024	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen: Fachbereich Bildung, Ordnung und Soziales
Fachbereich Innere Dienste und Bürgerservice
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Büsselmann, Jens 04405 916-2180

Sachdarstellung:

Ausgangslage:

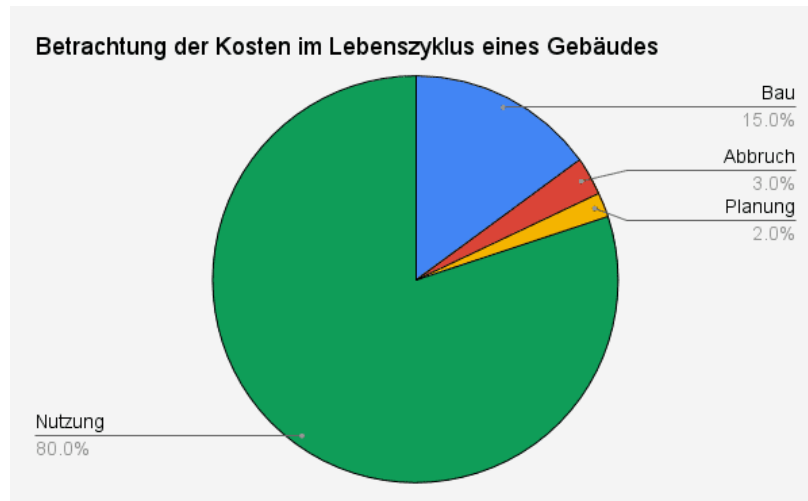
Zum Ende des Jahres 2020 hatten der Feuerwehrausschuss und der Verwaltungsausschuss auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2020/FB III/3385 den Standort für einen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses festgelegt. Es soll auf einem 5.000 m² großen Grundstück an der Osterschepser Straße erstellt werden. Zudem wurden Eckpunkte für die Größe und die grundsätzlichen Anforderungen des neuen Gebäudes definiert.

Seinerzeitige Planungsgrundlage war ein Gebäude mit Stellplätzen für drei Feuerwehrfahrzeuge. Das vorläufige Raumbuch umfasste eine Gesamtnutzfläche von 685 m². Nach einer Auswertung der Baukosten von verschiedenen Neubauten von Feuerwehrgerätehäusern in der Region und unter Einbeziehung der Kostenerfahrungen zum Feuerwehrgerät aus Friedrichsfehn wurden im Rahmen einer überschlägigen ersten Kostenschätzung ungefähre Baukosten in Höhe von etwa 1,6 Millionen € erwartet. Allerdings basierte diese Summe auf flächenbezogene Durchschnittskosten und war zu konkretisieren. Sie berücksichtigten insbesondere nicht die aktuellen energetischen Entwicklungen.

Im vergangenen Jahr wurde - nach der abgestimmten kapazitätsbedingten Bearbeitungspause - die Planung fortgesetzt und unter Einbeziehung der Feuerwehr Osterscheps mit einem Entwurf mit einer Grundfläche von rd. 800 m² zu Kosten in Höhe von ca. 2,82 Mio. € vorläufig abgeschlossen.

Auch in Anbetracht der zwischenzeitlichen Kostensteigerungen im Baugewerbe, den umfangreichen Erweiterungen zur regenerativen Energieerzeugung und -nutzung im Gebäude und bei der Festlegung des Raumprogrammes noch nicht berücksichtigter aktueller Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse haben sowohl der Flächenzuwachs als auch die starke Kostensteigerung Anlass gegeben, eine nach dem kom-

munalen Haushaltsrecht ohnehin erforderliche Alternativplanung aufzulegen. Dies ist der rechtliche Einfluss der altbekannten Tatsache, dass maßgebliche Kosteneinflüsse bezüglich der Herstellung und der Unterhaltung von Gebäuden lediglich in der Planungsphase möglich sind. Insofern wird auch auf die generellen Erkenntnisse zu den Lebenszykluskosten von Gebäuden hingewiesen, nach denen die Unterhaltskosten ein Mehrfaches der Herstellungskosten umfassen (vgl. beispielhaftes Schaubild).



Quelle: Statista

In einem intensiven Planungsprozess wurde wiederum unter Beteiligung der Feuerwehr ein Alternativentwurf erarbeitet, welcher eine Fläche von 753 m² umfasst und zudem eine neue Platzierung auf dem Baugrundstück ermöglicht. Da Flurflächen um 15 m² reduziert werden konnten, entfallen lediglich ca. 31 m² auf die Verkleinerung der eigentlichen Funktionsbereiche.

Beide Varianten weisen insofern lediglich kleinere Unterschiede auf. Die Ausbaureserven einer Kinder- bzw. Jugendfeuerwehr befinden sich in beiden Fällen im Obergeschoss. Dies betrifft auch die Lagerflächen. Daher steht einem späteren Ausbau nichts im Wege. Die Schaffung eines zweiten Rettungsweges wird bereits jetzt baulich vorbereitet.

Vertreter des Büros Hambrock Bauplanung, Oldenburg, werden beide Varianten in der Sitzung vorstellen.

Variante 1:

Die erste Variante sieht eine Massivbauweise mit zwei Vollgeschossen mit einem Flach- bzw. Gefälledach und einer sog. Vorhangsfassade (Faserzement- oder HPL-Plattenfassade) vor.

Das Gebäude ist hierbei so angeordnet, dass es eine breite Zu- und Abfahrt sowohl für PKW als auch für die Feuerwehrfahrzeuge gibt. Zusätzlich ist eine weitere kleine Zufahrt für Fußgänger und Fahrradfahrer geplant. Diese erarbeitete Erschließungslösung ist mit der zuständigen Niedersächsischen Landesstraßenbaubehörde abgestimmt. Weiterhin ist durch die von der Unteren Naturschutzbehörde einzuhaltenden Abstände die Lage und auch die Größe des Feuerwehrgerätehauses beschränkt. Erschwerend hinzukommt, dass das zu bebauende Grundstück deutlich tiefer als das Straßenniveau liegt und das Gelände mit Sand aufgefüllt werden muss. Hierdurch

entstehen Höhenunterschiede zu den angrenzenden Wallhecken. Trotz dessen soll aber weitestgehend auf Winkelstützen verzichtet werden. In der Regel sollen Höhenunterschiede mit einem natürlichen Gefälle hergestellt werden.

Die Kostenermittlung der Variante 1 liegt insgesamt bei 2.824.000,00 €

Variante 2:

Die zweite Variante unterscheidet sich zur ersten Variante im Wesentlichen durch die Lage des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück und in der Bauweise. Die Grundfläche ist insgesamt im Vergleich zur ersten Variante nur um 46 m² verkleinert worden. Weitere Einkürzungen in den Raumgrößen hätten erhebliche feuerwehrtechnische Bedenken ausgelöst.

Bei dieser Variante sind eine Mischbauweise aus Massivbau- und Stahlbauweise mit einem Satteldach sowie die Fassaden- und Dachverkleidung mit Sandwichelementen geplant. Durch das Satteldach soll die Gebäudehöhe vor allem im Traufbereich reduziert werden, ohne dass im Obergeschoss spürbare Einschränkungen in der Deckenhöhe in Kauf genommen werden müssen. Außerdem wurde das Gebäude um 90 Grad gedreht, sodass die Fahrzeughalle mit ihren Ein-/Ausfahrten direkt zur Osterschepser Straße ausgerichtet ist. Zusätzlich ist eine weitere Ein-/Ausfahrt für PKWs eingeplant. Diese Variante der Erschließung findet auch das Einvernehmen der zuständigen Landestraßenbaubehörde. Die Außenanlagenplanung ermöglicht größere Übungsflächen, welche nicht wie in Variante 1 in zwei Teilflächen aufgeteilt sind.

Die Kostenermittlung für die Variante 2 liegt bei insgesamt 2.656.000,00 €.

Feuerwehrtechnische Beurteilung:

Aus Sicht des zuständigen Fachbereiches III sprechen vorteilhafte Voraussetzungen für den Einsatz- und Übungsdienst der Feuerwehr für die Variante 2.

Bei dieser Variante lassen sich die Umkleideräume der Einsatzkräfte von den Parkplätzen wegen wesentlich kürzerer Wege besser erreichen. Dies verringert auch Unfallgefahren, da diese Wege häufig in Stresssituationen zurückzulegen sind. Zudem stehen insgesamt größere zusammenhängende Flächen für Übungszwecke zur Verfügung als bei der Variante 1.

Fazit:

Beide Varianten überzeugen grundsätzlich durch ihre Funktionalität und werden der Aufgabenstellung gerecht. Kleinere konstruktionsbedingte Vor- und Nachteile gleichen sich in beiden Fällen aus. Variante 2 fügt sich durch das vorgesehene Satteldach besser in das ländlich strukturierte Orts- und Landschaftsbild ein, wozu auch die Ausrichtung der Hallentore zur Osterschepser Straße maßgeblich beiträgt.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit ist die Variante 2 mit rd. 170.000,00 € geringeren Herstellungskosten vorteilhaft. Darüber hinaus führt die um rund 46 m² geringere Grundfläche wegen zu erwartender Einsparungen bei der Gebäudebeheizung, der Reinigung und der baulichen Unterhaltung zu deutlichen Einsparungen während des Gebäudelebenszyklus.

Die Varianten wurden in einer internen Zusammenkunft der Ortsfeuerwehr Osterscheps unter Beteiligung zahlreicher Feuerwehrkräfte diskutiert. Im Ergebnis hat man sich mit deutlicher Mehrheit für Variante 2 ausgesprochen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Durch den Neubau auf einem bislang als Grünfläche genutzten Grundstück entstehen neue Flächenversiegelungen und durch den Verbrauch von Baumaterialien und die Bautätigkeit selbst spürbare Klimaauswirkungen. Aufgrund des Einbaus einer weit überwiegend mit regenerativer Energie betriebenen Heizung als auch durch die Installation einer Photovoltaikanlage in größtmöglichem Umfang wird dieser Belastung im laufenden Betrieb deutlich entgegengewirkt.

Finanzierung:

Der Haushaltsplan 2024 sieht einen Ansatz in Höhe von 600.000,00 € vor. Die damit verbundene Finanzplanung geht von einem Finanzierungsbedarf von insgesamt 2,6 Mio. € aus.

Da zu Lasten der Haushaltsjahre 2025 - 2027 weitere 1,8 Mio. € als Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen sind, kann nach einer entsprechenden Gremienentscheidung unverzüglich mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie der Bauantragsunterlagen begonnen werden. Unmittelbar anschließend kann das Gros aller Gewerke vergeben werden und der Bau in den nächsten Monaten beginnen.

Beschlussvorschlag:

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Osterscheps soll auf der Grundlage der in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und des Feuerwehrausschusses am 20.02.2024 vorgestellten Planung - Variante 2 - zu Kosten in Höhe von 2.656.000,00 € erfolgen. Ein entsprechender Maßnahmenbeschluss mit Details zur Bauausführung ist von der Verwaltung vorzubereiten.

Anlagen:

- Variante 1: Ansichten, Schnitte, Grundrisse, Lageplan
- Variante 2: Ansichten, Schnitte, Grundrisse, Lageplan