

Beschlussvorlage Samtgemeinde	Vorlage Nr.: 751/2016/3			
Erweiterung und Umbau Feuerwehrhaus Talge				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen und Straßen		öffentlich	Kenntnisnahme	
Samtgemeindeausschuss	23.08.2016	nicht öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeinderat	17.10.2016	öffentlich	Entscheidung	

Das Feuerwehrgerätehaus Talge soll – außer der Fahrzeughalle – komplett abgerissen werden. Eine Neuplanung innerhalb des Budgets in Höhe von 310.000,00 € und innerhalb des Grundstückes im Rahmen der baurechtlichen Voraussetzungen soll von der Verwaltung in Auftrag gegeben werden. Der Ausschuss soll im Umlaufverfahren über die Planungsergebnisse informiert werden. Eine weitere Sitzung zu diesem Thema soll nur dann stattfinden, wenn das Budget erheblich verändert werden muss.

Sachverhalt:

2. Beteiligte Stellen:

Die Genehmigungsplanungen für das Feuerwehrhaus Talge sind beim Landkreis Osnabrück mit Datum vom 02.07.2016 zur Prüfung registriert worden. Ein wichtiger Bestandteil dieser Genehmigungsprüfung ist die Eintragung einer Baulast zum Nachbargrundstück, da hier aufgrund der Unterschreitung der Grenzabstände eine Abstandsbaulast eingetragen werden muss. Zurzeit steht auf dieser Baulastfläche eine kurzfristig zum Abbruch vorgesehene Baracke. Diese wird allerdings zurzeit noch vom Mieter des Wohnhauses genutzt. Aufgrund dieses abgängigen Gebäudes fand am 26.07.2016 gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer, Vertreter der Samtgemeinde Bersenbrück und der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Osnabrück ein Ortstermin statt, um kurzfristig eine Lösung des Problems zu finden.

Beim Ortstermin wurden vom Landkreis Osnabrück drei Lösungsmöglichkeiten vorgegeben:

- 1.) Komplettabriss des Nebengebäudes: Dann würde die Baulastfläche nicht mehr überbaut sein und einer Genehmigung nichts mehr im Wege stehen. Allerdings weist der Grundstückseigentümer darauf hin, dass das

Nebengebäude vom Mieter genutzt wird und dann ein Ersatzbau nötig sein würde.

- 2.) Teilabriss der Baracke in einer Größenordnung von ca. 6 m² im Bereich der überbauten Baulastfläche. Hier teilt der Grundstückseigentümer mit, dass das auf seine Kosten auf keinen Fall geschehen würde. Sollte die Samtgemeinde Bersenbrück diese Maßnahmen durchführen, kämen Kosten in Höhe von ca. 3.000,00 € in Frage. Allerdings ist es aufgrund der desolaten Bausubstanz fraglich, ob das Restgebäude die Umbauarbeiten konstruktiv überstehen würde. Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass seiner Meinung nach ein Ersatzbau nur unter einer Kostenbeteiligung der Samtgemeinde Bersenbrück für ihn in Frage kommt.
- 3.) Die Umwandlung der bereits vorliegenden Baulast in eine so genannte Vereinigungsbaulast. Hier würde planungsrechtlich formal die Grundstücksgrenze aufgehoben, so dass innerhalb dieses Gesamtflurstückes eine Bebauung ohne Auflagen möglich ist. Bei Neubaumaßnahmen müsste es zu einer Verständigung der beiden Grundstückseigentümer im privatrechtlichen Sinne kommen. Diese Lösung wäre für beide Grundstückseigentümer kostenneutral und nach Meinung der Verwaltung somit die anzustrebende Lösung. Der Grundstückseigentümer bat um Bedenkzeit, ob die Lösung für ihn in Frage kommt. In der Sitzung wird über diesen Sachverhalt dann berichtet.

Sollte keine Einigung erzielt werden, käme nur die Umplanung des Gebäudes in Betracht. Dies wurde als so genannter „Plan B“ bereits mit der Feuerwehr besprochen. Allerdings ist diese Alternative für den Funktionsablauf nicht optimal. Zusätzlich würden Mehrkosten in Höhe von ca. 60.000,00 € entstehen. Hierfür stehen Mittel investiv nicht zur Verfügung.

Bestandteil der Entwurfsplanung bzw. der Genehmigungsplanung ist zudem die Aufstellung einer Kostenberechnung. Dieses beinhaltet sämtliche Neubaumaßnahmen als Investition sowie Umbaumaßnahmen im Bestand als Unterhaltung. Die Kostenberechnung für den Neubau sieht ohne Ausstattung eine Größenordnung in Höhe von 243.000,00 € vor zuzüglich der noch einzubauenden Absauganlage in Höhe von 15.000,00 €, so dass Gesamtkosten in Höhe von 258.000,00 € im Bereich der Investitionen anstehen. Im Haushalt 2016 wurde eine Größenordnung in Höhe von 265.000,00 € für den Neubau eingeplant.

Für die Modernisierungsarbeiten im Bestand, welche nicht als Investitionskosten verbucht werden können, sind Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2016 in Höhe von ca. 47.000,00 € nicht enthalten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Sanierung bzw. den Rückbau des vorhandenen Sanitärtraktes und der Teeküche. Diese soll im Zuge der Erweiterung des Schulungsraumes hier integriert werden. Für Veranstaltungen sollen die Toilettenanlagen der Umkleieräume mit benutzt werden. Auf separate Toiletten für den so genannten Weißbereich wird nach Absprache mit der Feuerwehr Talge verzichtet. Ein wesentlicher Bestandteil der Sanierungsarbeiten ist die Erneuerung der elektrischen Anlage und die Beheizung der Fahrzeugstellfläche. Des Weiteren ergeben sich laut ENEV 2016 energetische Verbesserungsmaßnahmen im Bereich des Schulungsraumes. Die detaillierte Kostenberechnung wird in der Sitzung vorgestellt.

Kosten für die Ausstattung in Höhe von ca. 20.000,00 € wurde ebenfalls im Finanzhaushalt 2016 noch nicht berücksichtigt. Diese sollen im Finanzhaushalt 2017 berücksichtigt und angeschafft werden.

Die Planungen der von der Feuerwehrunfallkasse geforderten Parkplätze im westlichen Bereich des Feuerwehrhauses werden nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ausgeführt und die finanziellen Mittel im Finanzhaushalt 2017 berücksichtigt.

Für die Finanzierung der Unterhaltungsmaßnahmen, welche noch nicht im Finanzhaushalt 2016 berücksichtigt wurden, wird eine Verschiebung der Finanzmittel aus dem Produkt Grundschule Bersenbrück vorgeschlagen. Hier ist durch eine Verschiebung der Projektzeiträume für die Installation von Lüftungsanlagen durch den Projektträger Jülich eine Fertigstellung der parallel laufenden Unterhaltungsmaßnahmen erst im Finanzhaushalt 2017 möglich. Hier können Finanzmittel in Höhe von 50.000,00 € für das Projekt Feuerwehrhaus Talge bereitgestellt werden. In der Sitzung wird der aktuelle Stand der Planungen erläutert sowie über das Gespräch mit der Bauordnungsbehörde berichtet und die Kostenberechnung vorgestellt.

Aufgrund der Beratungen im Ausschuss für Planen, Bauen und Straßen der Samtgemeinde Bersenbrück wurde folgender Beschluss einstimmig gefasst:

gez. Dr. Baier
(Samtgemeindebürgermeister)

gez. Brockmann
(stellvertr. Fachdienstleiter III)