

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/050

freigegeben am **09.04.2021**

GB 2

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

Datum: 08.04.2021

Erweiterung/ Neubau des Feuerwehrgerätehauses Loy-Barghorn

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.04.2021	Feuerschutzausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung einer multifunktionalen Nutzung ein Raumprogramm für den Neubau einer Gemeinschaftseinrichtung mit dem Schwerpunkt „Feuerwehr“ zu entwickeln. Hierfür sind Standortuntersuchungen, auch unter Beteiligung weiterer Fachausschüsse, durchzuführen.

Soweit diese Maßnahme nicht realisiert wird, wird eine Sanierung des Feuerwehrgebäudes am vorhandenen Standort vorgenommen.

Sach- und Rechtslage:

Auf der Grundlage der Beratungen des Feuerschutzausschusses vom 23.11.2020 (vgl. Vorlage Nr. 2020/178) war entschieden worden, vor einer abschließenden Entscheidung weitere Entwicklungsüberlegungen im Bereich Loy zu überprüfen und in die Gesamtabwägung einzubeziehen. Dieser Entscheidung vorangestellt war die Erkenntnis, dass alle bis dahin aufgeworfenen Fragen in der vorgestellten Lösung der Sanierungs-/Erweiterungsplanung des Feuerwehrgebäudes enthalten waren. Hierzu gehörten insbesondere die Aussagen der Feuerwehrunfallkasse, die sämtlichen Planungsideen nach Berücksichtigung ihrer Vorschläge und Anregungen zugestimmt hatte, ebenso wie die Ausführungen des Feuerwehrbedarfsplanes, der als konkretisierendes Element des abwehrenden Brandschutzes vor allem arbeits- und sicherheitsrelevante Überlegungen beinhaltet und ebenfalls durch die bisherigen Planungen als erfüllt anzusehen ist.

Dabei waren zum Zeitpunkt der Planungen, die verwaltungsseitig gerade auch unter diesen Prämissen vorangetrieben worden waren, bereits spezifische Wünsche der Feuerwehr, wie beispielsweise der Einbau eines Aufzuges, über den eigentlichen Bedarf der Sanierung hinaus bereits berücksichtigt worden.

Dies führte im Rahmen der Planung zwar dazu, dass auch das Obergeschoss des Gebäudes zur Nutzung herangezogen werden musste, allerdings wurde auch hier von der für diese Fragen maßgeblichen Feuerwehrunfallkasse die Lösung als unproblematisch angesehen. Dass zum Zeitpunkt der Planung noch nicht alle baurechtlichen Detailfragen - wie beispielsweise die Statik - abschließend geprüft waren, änderte an dieser Einschätzung im Ergebnis nichts, da es sich hierbei um Fragestellungen handelt, die gleichermaßen bei Umbauten / Erweiterungen von Schul- oder Kindertagesstätten erst bei einer weiteren konkreten Ausführungsplanung Berücksichtigung finden und in das Gesamtergebnis einfließen. Insoweit ergibt sich auch dadurch kein anderes Bild. Eine statische Vorabschätzung der beteiligten Fachplaner hat hierzu keine anderen Erkenntnisse ergeben, jedenfalls keine, die nicht berücksichtigungsfähig wären. Auch dies war Gegenstand der Besprechung mit der Feuerwehrunfallkasse, die im Übrigen ausdrücklich erklärt hat, dass im Zuge der geplanten Sanierung / des Umbaus die Bestandsschutzregelungen der Unfallverhütungsvorschriften vollumfänglich zutreffen würden.

Dass dennoch eine Entscheidung die Feuerwehr unmittelbar betreffend nicht getroffen wurde, war offensichtlich auch dem Umstand geschuldet, dass man – entgegen den ansonsten allgemein als sehr weitreichend empfundenen Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplanes – einen weiteren Hallenstellplatz für die Feuerweereinheit als notwendig erachtet hat.

Eine Begründung hierfür lässt sich nach wie vor nicht herleiten.

Wenn man die Feuerwehr nicht nur als Selbstzweck betrachtet, sondern als eine für die Gemeinschaft unverzichtbare Einrichtung, die Schutzfunktionen gegenüber der Bevölkerung und ihre Einrichtungen wahrnehmen soll, ergeben sich bezogen auf die Feuerweereinheit Loy keine Erkenntnisse, die die Annahme nach dem Bedarf eines weiteren Hallenstellplatzes zulassen würden. Die wohnbauliche Entwicklung, ohnehin in den vergangenen Dekaden nahezu zum Erliegen gekommen, würde selbst bei deutlich zunehmender Intensität einen solchen Anspruch nicht rechtfertigen, da es keine Linearität in Bezug auf Bevölkerung und Feuerwehrausstattung gibt. Dies zeigt sich beispielsweise auch an der Feuerweereinheit Wahnbek, wo eine im Ergebnis sogar deutlich größere Bevölkerung von einer Feuerweereinheit „betreut“ wird, die noch nicht einmal über das Raumvolumen verfügt, welches der Feuerweereinheit Loy bereits heute zur Verfügung steht.

Auch die mögliche gewerbliche Entwicklung im Bereich der Einheit Loy führt zu keinem anderen Ergebnis. Selbst wenn neben der vollständigen Belegung der Flächen im Industriegebiet Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord weitere Flächen im Bereich der Feuerweereinheit Loy entwickelt werden sollten, hat dies kein zwingendes Erfordernis zur Erweiterung der Fahrzeugeinheit zur Folge. Sowohl die Ansiedlungspolitik der Gemeinde, die gerade nicht dazu führt oder geführt hat, dass besonders brandlastige Unternehmen Berücksichtigung finden, als auch die zunehmende Verpflichtung der Unternehmen nach Vorhaltung eigener technischer Systeme birgt ebenfalls nicht die Notwendigkeit einer zusätzlichen Ausstattung. Auch insoweit hat eine Überprüfung der Feststellungen des Feuerwehrbedarfsplanes zu keinem anderen Ergebnis geführt.

Um jedoch auch über diese Erkenntnisse hinaus Auswirkungen einer bei Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf lange Zeit bindenden Wirkung besser einschätzen zu können, wurden weitere Prüfparameter beauftragt.

Hierzu gehörte unter anderem die mögliche Flächenbedarfsentwicklung der benachbarten Grundschule Loy. Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche der Schule erfüllt heute mehr als deutlich den eigentlichen Bedarf. Fraglich ist, ob sich ein zusätzlicher Bedarf dann ergeben könnte, wenn die bislang propagierte politische Absichtserklärung betreffend der gesetzlichen Festlegung für eine Ganztagschule erfolgen würde. Die Verwaltung hat deshalb unter Zugrundlegung derzeitiger Raumprogramme bei vergleichbaren Schulen eine Grobplanung vorgenommen, die selbst unter Berücksichtigung zusätzlicher Einrichtungen wie insbesondere Mensa, Betreuungsräume, Erweiterung Lehrerzimmer und ähnliches mehr immer noch einen deutlich über dem eigentlichen Flächenbedarf liegendes Flächenangebot zur Folge hat. Insofern ist auch langfristig nicht von einer Flächenbedarfssituation der Grundschule auszugehen, die auf dem vorhandenen Grundstück etwa nicht abgedeckt werden könnte. Unberücksichtigt dabei ist auch geblieben, dass der Einzugsbereich der Grundschule Loy in der Vergangenheit künstlich erweitert worden ist, um der grundsätzlichen Absichtserklärung der Gemeinde nach Aufrechterhaltung der kleinen Grundschulen Nachdruck zu verleihen. Auch dieser Umstand wurde als weiterhin gültig angenommen und berücksichtigt.

Weitere Überlegung war die mögliche Beeinträchtigung der Nutzung des sogenannten Dorfplatzes, der auch für Feuerwehrzwecke genutzt wird beziehungsweise werden soll. Abgesehen von der Dorfplatznutzung im engeren Sinne, also für gemeinschaftliche Aktivitäten begründet durch zum Beispiel den Ortsbürgerverein, hat sich gezeigt, dass auch Feuerwehrrübungen in dem gewünschten Umfang – sogar grundsätzlich zeitgleich für Feuerwehr und Jugendfeuerwehr – möglich sind. Die Prognose der Untersuchung ist als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügt, wobei eine eingehende Erörterung hierzu jedoch nicht stattfindet, da dies der Zuständigkeit eines anderen Fachausschusses vorbehalten ist.

Auch die wiederholt vorgetragene Argumentation hinsichtlich der Entwicklung von Einsatzfahrzeugen, die möglicherweise Größendimensionen einnimmt, die in den vorhandenen Fahrzeughallen nicht mehr untergebracht werden könnten, vermag nicht zu überzeugen. Jedwede Entscheidung bei baulichen Maßnahmen ist einer solchen Unwägbarkeit ausgesetzt. Dies gilt nicht nur im Bereich der Feuerwehr, sondern trifft auf jede Form der öffentlichen Einrichtung bis hin zu Straßen gleichermaßen zu. Wollte man dieses in allen Lebensbereichen bereits zum Zeitpunkt der Entscheidung berücksichtigen, käme eine Entscheidung überhaupt nicht zustande, da auf dieser Grundlage immer Belange, gerade solche, die noch nicht einmal bekannt sind, zwangsläufig unberücksichtigt bleiben müssten. Vielmehr bedarf es dann in der Folge einer Anpassung entsprechender weiterer Investitionsentscheidungen an vorhandene Gegebenheiten, zumal technisch im Fahrzeugbereich typischerweise möglich.

Dennoch wurde untersucht, ob eine zumindest ansatzweise Berücksichtigung von Annahmen zu einem grundsätzlich anderen Ergebnis führen würde. Dazu hat die Architektengruppe omp, Rastede, geprüft, ob ein Neubau der Einheit auf dem vorhandenen Grundstück erfolgen könnte. Dies ist im vorgegebenen Raumvolumen des Bestandes, dann unter Berücksichtigung einer veränderten Hallendimensionierung, auch möglich. Die nicht hinterlegte Anforderung eines weiteren Hallenplatzes kann jedoch unter Berücksichtigung weiterer Parameter keine Berücksichtigung mehr finden.

Entsprechende Ausführungen hierzu können im Rahmen der Sitzung erläutert werden, führen aber an dieser Stelle insoweit in der Sache nicht weiter, wenn und soweit einem zusätzlichen Platz Rechnung getragen werden soll. Denn dann würden sich, gemessen an dem für einen Neubau erforderlichen finanziellen Umfang, zu dem noch Stellung genommen werden wird, nur vergleichsweise Verbesserungen im Raumgewinn ergeben.

Folglich wurden deshalb auch Überlegungen zur Verlegung der Feuerweereinheit an einen anderen Standort geprüft. Dabei musste zunächst die Überlegung zur möglichen Zusammenlegung von Einheiten (beispielsweise Loy / Wahnbek und / oder Loy / Neusüdende) verworfen werden, da die im Feuerwehrbedarfsplan festgelegten Hilfsfristen bei keiner Variante der Zusammenlegung mehr eingehalten werden könnten. Dies würde auch für einen völlig anderen Standort gelten, zum Beispiel im Bereich des Industriegebietes Am Autobahnkreuz Oldenburg-Nord.

Darüber hinaus hatten sich innerhalb der Feuerwehr offensichtlich Überlegungen ergeben, den möglichen Standort eines neuen Feuerwehrgebäudes möglichst zentral, in jedem Falle aber nördlich der B211, zu berücksichtigen. Dabei wurden Vorschläge über mögliche Standortalternativen vorgetragen, die von der Verwaltung untersucht beziehungsweise durch eigene Vorschläge ergänzt wurden. Eine Übersicht über die insgesamt untersuchten Bereiche ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Insgesamt war bei diesen Überlegungen auch in Erwägung gezogen worden, die möglichen Interessenlagen des Ortsbürgervereines zu berücksichtigen, der bei einer neuen Fläche hinsichtlich der Nutzung von Freiflächen Berücksichtigung finden müsste.

Die Besonderheit im Bereich Loy/Barghorn besteht jedoch darin, dass die in der Anlage 2 mit Ziff. 1. gekennzeichneten Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet belegen sind und deshalb für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die mit Ziff. 2. gekennzeichneten Flächen stehen nicht beziehungsweise nur eingeschränkt zur Verfügung, weil keine Verkaufsbereitschaft besteht oder aber diese mit Bedingungen verknüpft worden ist, die eine zwingende, jedoch nicht unbedingt erfolversprechende Mitwirkung von Dritten erforderlich machen würde, über deren Realisierung die Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend mit Gewissheit Auskunft geben kann. Hinzu kämen städtebauliche Anforderungen, die nicht zeitnah zu überprüfen sind, sondern bereits im Wege einer grundsätzlichen Entwicklung des Ortsteils Loy/Barghorn zu langwierigen Überprüfungen geführt hatten. Unabhängig davon wäre und ist es auch nicht Aufgabe des Feuerschutzausschusses, etwa kombinatorische Beschlussempfehlungen zu erarbeiten, ohne dass sich in einer für diesen Ausschuss sachfremden Besonderheit der entsprechende Fachausschuss hierzu äußern kann.

Lediglich die Fläche zu Ziff. 3. würde eine solche Möglichkeit eröffnen können, da sie (wohl) in der Verfügungsgewalt der Gemeinde stünde. Hierfür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes nicht mit baurechtlichen Ausnahmemöglichkeiten verbunden ist. Dies ist jedoch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Entwicklungsüberlegungen in diesem Ortsteil als realisierbar einzuschätzen.

Würde man diese Option präferieren, wäre die Frage der finanziellen Belastung zu klären. Für die Sanierung/den Umbau des vorhandenen Gebäudes war bereits in der genannten Vorlage eine umfangreiche Kostenschätzung vorgenommen worden, die mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund 960.000 Euro abgeschlossen hatte.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich allgemein eingesetzten Preissteigerung und eines Unwägbarkeitszuschlages für den Umbau könnten sich diese Kosten durchaus auf bis zu 1,2 Millionen Euro erhöhen; auch hierzu werden bei Bedarf Erläuterungen im Rahmen der Sitzung gegeben.

Die zwar im Ergebnis aus vorgenannten Gründen nicht zu präferierende Variante eines im Volumen vergleichbaren Neubaus an vorhandener Stelle schließt mit Gesamtkosten von rund 2,2 Millionen Euro ab, ausgehend von einem Energiestandard KfW 40; vgl. Anlage 3 zu dieser Vorlage. Weitere Überlegungen an dieser Stelle sind aus Sicht der Verwaltung jedenfalls insoweit entbehrlich, als Kostenvergleichsrechnungen im Zusammenhang mit dem Anbau an die KGS gezeigt haben, dass derzeit bestehende Förderprogramme selbst bei Berücksichtigung eines Passivhausstandards dennoch nicht zu höheren Kosten führen müssen.

Das insoweit entstehende Delta von wenigstens 1.000.000 Euro (zuzüglich Kosten des Grunderwerbs) zwischen Sanierung und Neubau bliebe deshalb bestehen, weil die mögliche Erweiterung um einen weiteren Stellplatz hier wie dort Berücksichtigung finden müsste. Nach Kostenschätzung des beauftragten Architekturbüros ist hier von zusätzlich weiteren rund 450.000 Euro an Mehrkosten auszugehen, zumal der Aufwand nicht auf die Halleneinheit an sich begrenzt bleiben muss, sondern möglicherweise auch Änderungen der sonstigen Infrastruktur (Umkleidebereich / Schwarz-Weiß-Trakt) nach sich ziehen könnte. Zwar könnte die wohnbauliche Nachverwertung des jetzigen Grundstückes eine Kostenentlastung mit sich bringen, allerdings müssten die Einstandskosten für ein neues Grundstück ebenso wie Kosten für die Herrichtung des vorhandenen Grundstückes dabei gegengerechnet werden.

Insgesamt bleibt deshalb zunächst festzustellen, dass ein Neubau der Feuerwehreinheit in Loy aus sämtlichen vorliegenden Anforderungen und Erkenntnissen inhaltlich nicht zu begründen und wirtschaftlich nicht zu vertreten wäre. Unter dem Moment der Gleichbehandlung von Gemeindeeinrichtungen war eben auch dieses Ergebnis ausschlaggebend für den seinerzeitigen Vorschlag der Verwaltung gewesen.

Auch wenn der Rat in Gänze unter Beteiligung weiterer Fachausschüsse zusätzliche Prüfungen begleiten beziehungsweise vornehmen müsste, mag eine Überlegung innerhalb dieses Fachausschusses dennoch angeregt sein.

Anders, als dies in anderen Ortsteilen der Fall ist, fehlt im Bereich Loy/Barghorn eine Form einer Gemeinschaftseinrichtung. Diese ist weder bei den Sporteinrichtungen vorhanden noch in einem sonstigen, der Öffentlichkeit grundsätzlich zugänglichen Bereich, abgesehen von einer Gaststätteneinrichtung. Wollte man die Feuerwehr nicht ausschließlich als brandschutztechnische Einrichtung isoliert betrachten, sondern vielmehr als gemeinschaftsbildende Einrichtung der örtlichen Bevölkerung verstehen, könnte eine Überlegung darin bestehen, das Feuerwehrgebäude als Ausgangspunkt einer multifunktionalen Entwicklungsmöglichkeit für den Raum Loy / Barghorn anzusehen.

So wäre es wenigstens denkbar, das Gebäude der Feuerwehr ohne zusätzliche Ansprüche so auszustatten, dass die Möglichkeit einer funktionalen Nutzung bestehen könnte, um auch für andere Vereine, wie dem Sportverein oder dem Ortsbürgerverein, zugänglich zu sein.

Damit würde sich die Möglichkeit eröffnen können, eine Gemeinschaftsebene zu schaffen, wie sie es an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits gibt. Würde diese Einrichtung darüber hinaus an zentraler Stelle geschaffen werden, könnte der Freiraumbereich diesen Nutzungsansprüchen entsprechend angepasst werden. Die weiteren Überlegungen könnten sich dann sehr wohl auch auf weitere städtebauliche Planungen beziehen, die den Anspruch nach baulicher Entwicklungsmöglichkeit an zentraler Stelle in Loy Rechnung tragen könnten.

Wie ausgeführt, sind gerade letztgenannte Ansätze einer Behandlung in einem anderen Fachausschuss mit besonderen Prüfungsinhalten vorbehalten. Mindestens aber die grundsätzliche Entscheidung über eine multifunktionale Nutzung von Teilbereichen eines Feuerwehrgebäudes kann unter direkter Mitwirkung auch dieses Fachausschusses erfolgen. Zwar würde dies einen weiteren Zeitverzug nach sich ziehen, könnte aber als wesentliche Zielrichtung für die künftige Ausrichtung der Gemeinschaftseinrichtung des Ortsteiles angesehen und insoweit verfolgt werden.

Verständlicherweise wurde zum jetzigen Zeitpunkt hierüber nur eine Grundsatzüberlegung angestellt. Bei einer grundsätzlichen Festlegung auf diese Entwicklungsmöglichkeit hin könnten aber zeitnah bereits erste Schritte priorisiert und Berücksichtigung finden.

Finanzielle Auswirkungen:

vgl. Sach- und Rechtslage

Auswirkungen auf das Klima:

Zurzeit keine. Im Übrigen würde diese Belange sowohl der erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei der Planung eines Neubaus entsprechend berücksichtigt werden müssen. Für den Fall der Beibehaltung der Lösungsmöglichkeit einer Sanierung sind bereits grundsätzliche Aussagen in der Vorlage 2020/178 getroffen worden.

Ergänzend bleibt hier lediglich auszuführen, dass eine Sanierung mit der Zielsetzung der Erreichung eines Energiestandards von beispielsweise KfW 40 jedoch nicht unmittelbar erreichbar sein wird. Ob dies im Hinblick auf die temporäre Nutzung einer Feuerweereinheit – insbesondere der Halleneinheiten – überhaupt geboten ist, wäre in diesem Zusammenhang zu entscheiden.

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung „Dorfplatz“
2. Übersicht über Suchräume für alternative Standorte
3. Entwurf Planung / Kostenschätzung Neubau Feuerwehr am vorhandenen Standort