

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

**Vorlage-Nr.: 2024/116**

freigegeben am **14.08.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 30.07.2024**

### **Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann - Antrag der CDU-Fraktion**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

An den bisherigen Überlegungen zur Nachnutzung des Bohmann-Geländes wird festgehalten.

1. Feuerweereinheit Rastede verbleibt am aktuellen Standort und wird gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplans saniert und erweitert.
2. Der Baubetriebshof wird von dem jetzigen Standort, Roggenmoorweg 11, auf das Bohmann-Gelände, Kleibroker Str. 99, 26180 Rastede, umgesiedelt.
3. Die Flächen des alten Bauhofgeländes sowie Teilflächen des Bohmann-Areals werden zur Schaffung des Wohnquartiers „Roggenmoorweg“ zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Maßgabe dieses Beschlusses die weitere Umsetzung vorzunehmen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die CDU-Fraktion hatte im Februar 2024 beantragt, die Nachnutzung der Liegenschaft der Firmengruppe Bohmann, Kleibroker Str. 99, 26180 Rastede, in den politischen Gremien zu beraten (sh. Anlage 1). Die Begründung ist dem Antrag zu entnehmen, auf eine inhaltliche Wiederholung wird deshalb verzichtet.

Zunächst ist hinsichtlich der Antragstellung auszuführen, dass bereits im Rahmen der politischen Beratungen zum Ankauf des in Rede stehenden Geländes immer die Überlegungen im Vordergrund standen, den maroden Gebäudekomplex des Bauhofes aufzugeben und den Bauhof auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln.

Parallel dazu wurde die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vergabekonzeptes für das Wohnquartier Roggenmoorweg, dessen Fläche das Areal des alten Bauhofs und Teile der erworbenen Außenflächen beinhaltet, beauftragt (sh. Vorlage-Nr. 2022/074). Dabei wurden auch Erweiterungsflächen für die Feuerweereinheit Rastede auf der Grundlage des Feuerwehrbedarfsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der insgesamt für die Umsetzung des Umzuges des Bauhofes erforderlichen Vorbereitungen wurden bereits im Dezember 2023 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen und alternative Nutzungen untersucht.

Dabei hatte die Architektengesellschaft gruppeomp den Auftrag für eine Studie erhalten, ob es wirtschaftlich sinnvoll sein könnte, die Feuerweereinheit Rastede auf das Bohmann-Gelände umzusiedeln und das vorhandene Feuerwehrgerätehaus aufzugeben. Die Konzeptstudie, die in Abstimmung mit der Feuerwehrunfallkasse (FUK) erarbeitet wurde, hat ergeben, dass zwar grundsätzlich eine Umsiedlung denkbar wäre, allerdings erhebliche bauliche Veränderungen vorzunehmen wären.

So würde beispielsweise die hofseitige Ausrichtung der Hallentore eine erschwerte Anordnung der An- und Abfahrtswege nach sich ziehen. Die PKW-Zufahrt für anrückende Einsatzkräfte würde hierbei notwendigerweise rückseitig über den Roggenmoorweg erfolgen müssen, um gefährliche Kreuzungspunkte zu vermeiden (sh. Anlage 2). Die beschriebene Ausgangsposition ginge aber einher mit dem Teilabbruch des Bestandsgebäudes, das wiederum die Anlagentechnik des Betriebsgebäudes enthält und somit aufwendig an einer anderen Stelle zu platzieren wäre. Die weitere Umnutzung des Bestandsgebäudes bedürfte aufgrund der diversen Abweichungen zu Unfallverhütungsvorschriften der direkten Abstimmung mit der FUK und wäre überdies sehr aufwendig und teuer.

Als Fazit hat die gruppeomp festgehalten, dass unter dem Fokus der Wirtschaftlichkeit der Umbau und die hohen Sanierungsanforderungen an das Gebäude und an die Umgestaltung der Außenflächen für die Nutzung als Standort der Feuerweereinheit Rastede nicht empfehlenswert ist und rät von weiteren Vorplanungen ab.

Zudem käme hinzu, dass das Problem des maroden Bauhofsgeländes beziehungsweise die Umsiedlung des Bauhofes durch den Umzug der Feuerweereinheit nicht gelöst wäre. Das alte Feuerwehrgerätehaus reicht nicht aus, um den Bauhof adäquat unterzubringen. Hier wären gegebenenfalls für die Bereitstellung einer Gewerbefläche und den Neubau des kompletten Bauhofes erhebliche zusätzliche Aufwendungen zu tätigen.

Außerdem würde eine zeitlich verzögerte Umsiedlung des Bauhofes (Planungs- und Realisierungszeitraum mindestens zwei bis drei Jahre) die geplante Realisierung des Wohnquartiers Roggenmoorweg ebenfalls deutlich verzögern.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und das letztlich alle Projekte, also die Nachnutzung des Bohmann-Geländes, die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses der Einheit Rastede, die Umsiedlung des Bauhofes sowie die Realisierung des Wohnquartiers Roggenmoorweg in einander greifen, schlägt die Verwaltung vor, an den bisher vorgesehenen Überlegungen festzuhalten.

Das bedeutet, der Bauhof zieht um auf das Bohmann-Gelände, die Feuerweereinheit Rastede verbleibt am aktuellen Standort und wird nach Maßgabe des Feuerwehrbedarfsplans saniert. Das Wohnquartier Roggenmoorweg wird basierend auf den bisherigen Überlegungen, auch hinsichtlich der Größe, vermarktet und realisiert.

Zur Vorbereitung der Umsiedlung des Bauhofes wurde zwischenzeitlich die psh Projektplanungs-GmbH aus Westerstede mit der Konzepterstellung und Kostenschätzung beauftragt, um die notwendigen Kosten in den Haushalt 2025 einstellen zu können und um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, die Umbauarbeiten direkt im Anschluss an den Auszug der Bohmann-Gruppe (voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2025) zu beauftragen und umzusetzen.

Der Umzug des Bauhofes ist für das 3. Quartal 2025 vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die notwendigen Umbauarbeiten des Bohmann-Geländes werden aktuell ermittelt und im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt 2025 näher vorgestellt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu ermitteln.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – CDU-Antrag (Nachnutzung Bohmann-Gelände)

Anlage 2 – Skizze gruppeomp Bohmann-Gelände (Feuerwehr)