



Sitzungsvorlage

071/2021

öffentlich

07.06.2021

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	17.06.2021
Rat der Gemeinde Nordkirchen	24.06.2021

Tagesordnungspunkt

Feuerwehrgerätehaus Südkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Südkirchen an der Cappenberger Straße.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat die Verwaltung am 29.04.2021 beauftragt, neben weiteren Kostenangaben im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses an der Cappenberger Straße auch einen Neubau an anderer Stelle im Ort zu überprüfen.

Als grundsätzlich mögliche Alternativen in Südkirchen kommen nach Auffassung der Gemeinde folgende Standorte in Frage:

1. Grundstück im Gewerbegebiet an der Hermann-Schulze-Delitzsch-Straße
Das Grundstück zur Größe von 2.451 qm gehört der Gemeinde Nordkirchen und ist als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Es hat einen Verkaufswert von 34,00 €/qm, mithin wäre ein Mindererlös bei den Grundstücksverkaufserlösen von 83.334 € zu verbuchen.
Mit der Bauaufsicht wäre zu prüfen, ob ein Feuerwehrgerätehaus auch im Gewerbegebiet genehmigungsfähig ist, ansonsten ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
2. Grundstück an der Kreuzung Im Holt/Münsterstraße,
angenommen mit 4.000 qm Größe
3. Grundstück Oberstraße, nördlich des Kindergartens,
angenommen mit 4.000 qm Größe

Die Standorte sind in beiliegendem Übersichtsplan nur schematisch dargestellt.

Die Grundstücke 2 und 3 befinden sich in Privateigentum. Es wäre ein Grundstücksankauf notwendig sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer wurde bisher nur beim Grundstück Im Holt abgefragt, konkrete Verhandlungen aber noch nicht geführt. Bei einer Neubaumaßnahme wird ein Flächenbedarf von 4.000 qm unterstellt.

Beim Standort Cappenberger Straße befindet sich die Verwaltung noch in Gesprächen mit den Eigentümern der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke. Ihre Zustimmung zu den Bauplänen ist erforderlich, da in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen wird. Vom Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes ist eine Baulasterklärung wegen der verlängerten Grenzbebauung erforderlich.

Der Verfasser des Brandschutzbedarfsplanes, Fa. Save plan, Herr Siepe, ist um eine Stellungnahme zu den verschiedenen Standorten gebeten worden. Er hält sie grundsätzlich alle für geeignet, tendiert wegen der Zentralität zum Standort Cappenberger Straße und hält von den ausgelagerten Standorten diejenigen für besser, die in Richtung Nordkirchen orientiert sind.

Es ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass bei den Standorten Im Holt und Oberstraße weitere Erschließungsmaßnahmen in Form von Kanal- und Straßenbauarbeiten erforderlich sind sowie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser geplant und realisiert werden muss.

Die Lärmschutzwand an der Cappenberger Straße ist auf der Nordseite des Grundstückes in 2,60 m Höhe erforderlich zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Bei einem Standort etwa an der Münsterstraße/Im Holt ist ein solcher aktiver Schallschutz zunächst nicht erforderlich. Es ist aber zu berücksichtigen, dass langfristig beim Heranrücken der Wohnbebauung auch hier Vorkehrungen erforderlich werden.

Bei Aufgabe des Standortes Cappenberger Straße kommt eine nicht störende gewerbliche Nutzung des Gebäudes nach vorheriger Änderung des Bebauungsplanes in Frage. Ob dabei der vollständige Buchwert als Verkaufserlös erzielt werden kann ist noch offen. Daher ist in der folgenden Tabelle eine teilweise Restwertabschreibung von 50.000 € aufgeführt für das Gebäude. Das Grundstück wäre nach dem Bodenrichtwert von 35 €/m² für Gewerbegrundstücke in Südkirchen mit einem Verkaufserlös von etwa 68.500,00 € anzusetzen.

Bei einem Umbau und der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses an der Cappenberger Straße ist eine vorübergehende Auslagerung des Feuerwehrbetriebes notwendig für etwa 15 Monate. Hierzu wurden mehrere Möglichkeiten erkundet, die aber noch mit der Löschzugführung und den jeweiligen Eigentümern abzustimmen sind. In jedem Fall sind Hallenmieten und Mieten für Container zu zahlen.

Für die Maßnahme am bisherigen Standort steht eine Förderung in Höhe von 250.000 € in Aussicht. Ob diese auch für eine nur später zu realisierende Neubaumaßnahme noch erreichbar ist, kann im Moment nicht beurteilt werden.

Kostenvergleich

	Umbau und Erw. Cappenberger Straße	Neubau im Holt
Grundstück (4.000 m ² x 50 €/m ²)	-	200.000,00 €
Gebäude einschl. Planungskosten/Bauleitung/Aussattung	1.575.000,00 €	1.900.000,00 €
Abbruch Fahrzeughalle und Garage	150.000,00 €	-
Vorplatzgestaltung/Außenanlagen	165.000,00 € (Angleichung)	420.000,00 € (3.000 m ² x 140 €/m ²)
Vorübergeh. Unterbringung Löschzug	60.000,00 €	-
Straßenanbindung L810/Verbreiterung im Holt	-	80.000,00 €
Kanalanschluss/Versorgung Strom, Gas, Wasser, Internet	-	140.000,00 €
Lärmschutzwand zur Wohnbebauung	138.000,00 €	-
	2.088.000,00 €	2.740.000,00 €
Restwertabschreibung		50.000,00 €
Verkaufserlös Gewerbegrundstück		68.500,00 €

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Keine		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag / Einzahlung	Evtl. 250.000,00	€
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand / Auszahlung	2.088,00	/ €
		<hr/>	
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	2.740.000,00	
<input type="checkbox"/>	Über-/außerplanmäßig		
<input type="checkbox"/>	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch		

Anmerkungen:

Anlagen

Übersichtsplan denkbare Standorte Feuerwehrgerätehaus SK