

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

Vorlage-Nr.: 2025/068freigegeben am **29.04.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in:

Datum: 27.04.2025

Variantenauswahl für die Sanierung beziehungsweise den Neubau der Feuerwehrgerätehäuser Hahn und Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.05.2025	Feuerschutzausschuss
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in den Anlagen 2 und 4 näher dargestellte Neubauvariante für das Feuerwehrgerätehaus in Hahn umzusetzen.
2. Die Verwaltung wird ebenfalls beauftragt, die in den Anlagen 6 und 8 dargestellte Neubauvariante für das Feuerwehrgerätehaus in Ipwege umzusetzen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinden sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrand-SchG) verpflichtet, den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung sicherzustellen.

Im Jahr 2019 wurde in Begleitung eines Fachbüros ein Feuerwehrbedarfsplan (sh. Vorlage 2019/247) erstellt. Im Feuerwehrbedarfsplan wurde durch die Simulation der Hilfsfristen aufgezeigt, dass durch die vorhandene Struktur der Standorte der Feuerwehrgerätehäuser sichergestellt ist, dass praktisch alle Gemeindeteile innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden können. Daraus ist abzuleiten, dass aktuell alle Feuerwehrstandorte benötigt werden.

Bestandteil des Feuerwehrbedarfsplans war unter anderem ein Ausstattungskonzept für die Feuerwehrgerätehäuser der Gemeinde Rastede. Bei den im Ausstattungskonzept beschlossenen Anforderungen handelt es sich um Zielgrößen, die im Rahmen der einzelnen Planungen zu berücksichtigen sind aber, soweit erforderlich, auf die bereits vorhandenen Gebäude und Grundstücksstrukturen angepasst werden müssen.

Im Mai 2023 wurde das Planungsbüro pSH aus Westerstede mit der Grundlagenermittlung und Konzepterstellung für die Feuerwehrgerätehäuser in Ipwege und Hahn beauftragt. Die Konzepte wurden dem Feuerschutzausschuss in der Sitzung am 27.11.2023 vorgestellt. Auf Basis dieser Konzepte und Vorplanungen sollten die weiteren Planungsleistungen ausgeschrieben und vergeben werden.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung hat das 3ing Architektur- und Ingenieurbüro aus Aurich im August 2024 den Auftrag zur Objektplanung für die Feuerwehrgerätehäuser Hahn und Ipwege erhalten. Das Architektur- und Ingenieurbüro verfügt über viel Erfahrung im Bau und der Sanierung von Feuerwehrgerätehäusern.

Bereits im Rahmen erster interner Abstimmungsgespräche wurde von dort die Empfehlung ausgesprochen, insbesondere unter wirtschaftlichen und räumlichen Gesichtspunkten für beide Standorte, also den Feuerwehrgerätehäusern Hahn und Ipwege, sowohl eine Sanierungs- und Erweiterungsvariante als auch einen Neubau zu betrachten.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen im Februar 2025 war bereits ausgeführt worden, dass durch Anpassung von Standards (Ausstattung/Bauweise/Energieeffizienz etc.) möglichst kosteneffizient gebaut werden sollte.

Für beide Standorte hat das Büro 3ing zwischenzeitlich jeweils zwei Varianten erarbeitet und die Planungen mit den jeweiligen Feuerwehreinheiten und dem Gemeindebrandmeister abgestimmt. Dabei ist zunächst festzustellen, dass an beiden Standorten sowohl eine Sanierungs- und Erweiterungsvariante als auch ein Neubau grundsätzlich umsetzbar ist.

Am Standort in Hahn müssten 519,86 m² Nettogeschossfläche (NGF) des Bestandsgebäudes saniert und zusätzlich 455 m² als Erweiterungsbau geschaffen werden, um die Anforderungen an das Feuerwehrgerätehaus umzusetzen. Die Gesamtfläche der Gebäude würde somit 975,31 m² betragen. Im Rahmen eines Neubaus könnten Flächen wesentlich effizienter geplant werden, sodass ein Neubau mit 791,98 m² auskommen würde.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil würde zudem darin bestehen, dass der Betrieb des alten Feuerwehrgerätehauses bis zur Fertigstellung des Neubaus mit nur wenigen Einschränkungen weiterlaufen könnte. Ein Neubau würde zudem die Option einer Erweiterung um bis zu zwei weitere Fahrzeughallen ermöglichen.

Am Standort in Ipwege gestaltet sich die Ausgangssituation etwas schwieriger, da das zur Verfügung stehende Grundstück deutlich kleiner ist und inmitten einer Wohnbebauung liegt, sodass hier keine Grundstückserweiterungsoptionen bestehen.

Hier müssten 255,95 m² NFG des Bestandsgebäudes saniert und 411,51 m² als Erweiterungsbau geschaffen werden. Mithin eine Gesamtfläche von 667,46 m². Ein Neubau benötigt eine NGF von 640,81 m², sodass der Unterschied zwischen Sanierung und Erweiterung und Neubau nur 26,65 m² beträgt.

Allerdings ist der Gebäudebestand so platziert, dass zwar die Erweiterung realisiert werden könnte, dann allerdings keine Möglichkeiten zu einer optionalen Ausdehnung gegeben wären. Im Rahmen eines Neubaus könnten allerdings die Gebäudeteile so platziert werden, dass trotz des relativ kleinen Grundstücks eine Erweiterungsoption für eine Fahrzeughalle gewährleistet wäre.

In jedem Fall müssten in Ipwege mehrere Bauabschnitte gebildet werden, um während der Bauphase den laufenden Betrieb der Feuerweereinheit zu gewährleisten. Unabhängig von der Bauvariante wird es allerdings zu temporären Einschränkungen kommen, die mit der Feuerweereinheit abzustimmen sind.

Auf die Kostenrahmen und die Folgekosten wird noch gesondert unter den finanziellen Auswirkungen eingegangen.

Die Varianten werden im Rahmen der Sitzung durch das Büro 3ing ausführlich dargestellt und die jeweiligen Vor- und Nachteile näher erläutert.

Im Vorgriff auf die Ausführungen des Ingenieurbüros und den folgenden Informationen zu den finanziellen Auswirkungen empfiehlt die Verwaltung für beide Feuerwehrestandorte die Neubauvarianten als nachhaltigste und wirtschaftlichste Variante zu beschließen.

Details wie zum Beispiel die Gestaltung der Böden der Fahrzeughallen werden im Rahmen der Ausführungsplanungen näher beleuchtet und, soweit sich dadurch weitere Kostenoptimierungen ergeben könnten, gesondert zur Beratung gestellt.

Nach Abschluss der Genehmigungsplanung und vorliegenden Baugenehmigungen soll möglichst noch im Herbst mit den Baumaßnahmen begonnen werden, um die Fertigstellung Anfang 2027 sicherstellen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Wie bereits ausgeführt, hat das Planungsbüro pSH im Mai 2023 Vorplanungen erstellt und entsprechende Kostenschätzungen vorgenommen.

Für das Feuerwehrgerätehaus in Hahn wurden auf Basis der ersten Vorplanungen Umbaukosten in Höhe von 4.300.000 Euro und Neubaukosten in Höhe von 5.300.000 Euro ermittelt (bei einer Bruttogeschossfläche [BGF] von insgesamt 1444 m²).

Für das Feuerwehrgerätehaus im Ipwege wurden Umbaukosten in Höhe von 3.600.000 Euro und Neubaukosten in Höhe von 4.300.000 Euro (bei einer BGF von insgesamt 1074 m²) ermittelt.

Auf Basis dieser Kostenschätzungen wurde der Beschluss zur Sanierung und Erweiterung der beiden Feuerwehrgerätehäuser gefasst.

Wie bereits ausgeführt, hat das Büro 3ing versucht, den Flächenbedarf in allen Varianten zu komprimieren und zu reduzieren, um eine kosteneffizientere Lösung vorzuschlagen zu können.

Die aktuell vorgelegten Kostenrahmen nach DIN 276 gehen für die Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Hahn (BGF 975,31 m²) von 4.208.000 Euro und für einen Neubau (791,98 m² BGF) von 4.238.000 Euro aus. Hier kommt hinzu, dass die Unterhaltung und der Betrieb eines Neubaus mit deutlich geringerer BGF langfristig günstiger ist.

Für das Feuerwehrgerätehaus in Ipwege wurden Sanierungs- und Erweiterungskosten in Höhe von 3.248.000 Euro (BGF 667,46 m³) und Neubaukosten in Höhe von 3.501.000 Euro (640,81 m² BGF) ermittelt.

Im Ergebnis bleibt somit festzustellen, dass die komprimierte Planung und die Verwendung günstigerer Materialien/Baustoffe dazu führen, dass selbst die Kosten für Neubauten beider Standorte unter den ermittelten Kosten von psh für eine Sanierung und Erweiterung liegen.

Die geringen finanziellen Unterschiede zwischen Neubau und Sanierung beider Feuerwehrgerätehäuser machen deutlich, dass ein Neubau unter langfristigen finanziellen Gesichtspunkten die deutlich wirtschaftlichere Lösung ist.

Auf die Vorteile, die ansonsten ein Neubau an den gegebenen Standorten bietet, wurde bereits in der Sach- und Rechtslage eingegangen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden für die Haushalte 2025 bis 2027 berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Klima:

Bei der Errichtung der Feuerwehrgerätehäuser ist vorgesehen, unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten zwischen den Fahrzeughallen und den sonstigen Nutzflächen eine deutliche Unterscheidung vorzunehmen.

Die Fahrzeughallen bedürften nur eine geringen Beheizung um sie in jedem Fall frostfrei zu halten. Somit können die Anforderungen an die Ausgestaltung entsprechend einfacher ausfallen.

Alle weiteren Räumlichkeiten (Umkleide-, Sanitärbereiche, Büros, Aufenthaltsräume etc.) sollen selbstverständlich nach den aktuellen rechtlichen und ökologischen Standards ausgeführt werden, um die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten.

Anlagen:

- Anlage 1 Hahn – Lageplan Umbau
- Anlage 2 Hahn – Lageplan Neubau
- Anlage 3 Hahn – Grundriss Umbau
- Anlage 4 Hahn - Grundriss Neubau
- Anlage 5 Ipwege – Lageplan Umbau
- Anlage 6 Ipwege – Lageplan Neubau
- Anlage 7 Ipwege – Grundriss Umbau
- Anlage 8 Ipwege – Grundriss Neubau