

Beschlussvorlage für Gemeinde Borrentin

öffentlich

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit zwei Stellplätzen in Pentz (Schulungsräume im Gutshaus); Vergabe der Vorplanung für neue Variante

<i>Federführend:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 16.08.2023
<i>Bearbeitung:</i> Petra Schönberg	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 20/23/131

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Borrentin (Entscheidung)	31.08.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Borrentin entschied sich am 28.03.2019 für die Variante „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit integrierten Gemeinderäumen“ auf dem gemeindeeigenen Flurstück 82, Flur 3, Gemarkung Pentz. Die alternative Variante „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Nutzung von Räumen im Gutshaus (Wehrleiter, Jugendwehr, Schulungsräume, Teeküche) sowie der Abbruch von Konsum und Lager“ auf dem Flurstück 80 neben dem Gutshaus im Park im Bereich vom ehemaligen Konsum wurde abgelehnt. Für den Standort Neubau mit Gemeinderäumen liegen das Baugrundgutachten sowie die Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen vor. Unter anderem wurden folgende Sachverhalte festgestellt:

1. Die untersuchte Mischprobe entspricht nach LAGA 20 Mindestuntersuchungsumfang dem Zuordnungswert Z 2. Der Boden ist mit TOC (Z1), Benzo(a)pyren (Z1) und PAK (Z2) belastet. Zur Eingrenzung der kontaminierten Bodenbereiche (Kostenreduzierung) sollten weitere Untersuchungen der Böden durchgeführt werden.
2. Der Baugrund besteht hauptsächlich aus humosen gestörten Oberböden, Geschiebelehm- und Mergelschichten mit wechselnden Zustandsformen und vereinzelt aus Sand. Das Trag- und Setzungsverhalten sowie die Frostepfindlichkeit wurden verschieden beurteilt. Ein Bodenaustausch muss einkalkuliert werden.
3. Auch für die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen werden Zusatzmaßnahmen notwendig.
4. Es wurde Stau- und Schichtenwasser gefunden, so dass Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen sind.
5. Die Geschiebelehm- und Mergelschichten weisen sehr ungünstige Sickerseigenschaften für z. B. die Regenwasserversickerung auf.

In der Gemeindevertreterversammlung am 08.06.2023 wurde der Auftrag formuliert, dass sich der Bauausschuss der Gemeinde zum Thema „Varianten zum Feuerwehrgerätehaus“ nochmals beraten soll. Eine Bauausschusssitzung fand bisher nicht statt.

Am 12.07.2023 wurden in Pentz mit Herrn Rabe, Herrn Hicke, Herrn Gebel, Herrn Flader (Baukonzept) und Frau Schönberg die Variante „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Nutzung von Räumen im Gutshaus sowie dem Abbruch der vorhandenen Feuerwehr“ am Standort der jetzigen Feuerwehr erörtert und die Planungsgrundlagen (Anzahl der

Kameraden/-innen, Fahrzeuge, Räumlichkeiten etc.) abgestimmt und protokolliert. Dabei wurden auf die grenzwertige Lage im Innen- oder Außenbereich, die einzuhaltenden Abstandsflächen und die Komplikationen bei der Verknüpfung Feuerwehr und Funktionsräume im Gutshaus hingewiesen. Wenn die Baugenehmigung für das FW-Gerätehaus und das Gutshaus gelten muss, werden erfahrungsgemäß für das Gutshaus zusätzliche Auflagen zur Einhaltung baulicher Anforderungen gemäß Landesbauordnung an Brandschutz, Rettungswege etc. erhoben. Deren Umsetzung wird sehr kostenintensiv. Deshalb wurde ein separates FW-Gebäude mit den erforderlichen Räumen für den Einsatz ohne direkte Verbindung mit dem Gutshaus (dort nur Schulungsräume/Teeküche) befürwortet. Für die Einschätzung, ob der Standort geeignet und die Fläche ausreichend ist, wird vor allem eine Bauvoranfrage zum Innen- bzw. Außenbereich und eine Vorplanung empfohlen.

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass

- für die FW Pentz eine Zwischenlösung im Zeitraum nach Abbruch des alten bis zur Fertigstellung des neuen FW-Gebäudes gefunden werden muss.
- die zusätzlichen einmaligen und laufenden Kosten für den Abbruch von Schuppen und Konsum sowie für die Unterhaltung, Instandsetzung und Sanierung des Gutshauses in diesem Vorhaben nicht berücksichtigt werden. Sie stellen für die Gemeinde in den Folgejahren aber eine erhebliche finanzielle Belastung dar.
- konkrete Vorstellungen für die Nutzung des Gutshauses erarbeitet werden sollten.
- das Gutshaus zu einem späteren Zeitpunkt eventuell doch zum Verkauf stehen könnte. Das FW-Gebäude und sein Betrieb müssen dann separat funktionieren und das zu verkaufende Grundstück geteilt werden.

Wenn die Gemeinde diese Variante untersuchen möchte, wird der Beschluss SI/GV 20/19/10 vorab aufgehoben und nach Fertigstellung der Vorplanung eine neue Entscheidung, welche der folgenden Varianten umgesetzt werden soll, notwendig.

1. „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit integrierten Gemeinderäumen“ auf dem Flurstück 82 oder
2. „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Flurstück 80 “ und „Abbruch des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses“ (Schulungsräume/Teeküche im Gutshaus) oder neu
3. „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ohne integrierte Gemeinderäume“ auf dem Flurstück 82 (Schulungsräume/Teeküche im Gutshaus)

Planungsleistungen müssen gemäß Vorschriften vergeben werden, um förderfähig zu sein. Für die neue Vorplanung werden in einer Verhandlungsvergabe drei Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert und die Leistungen nach Auswertung vergeben. Ein einzeln eingeholtes Angebot wird nicht gefördert.

Innerhalb der Förderrichtlinie ILERL wird nur die Vorplanung gefördert, welche beantragt wird und zur Ausführung kommen soll. Die Kosten der anderen Variantenplanungen verbleiben bei der Gemeinde.

Für die Beantragung von Fördermitteln muss sich die Gemeinde vorher für eine Variante zum Neubau des FW-Gerätehauses entscheiden. Ein Austausch der Projektunterlagen für ein anderes Gebäude auf neuem Standort ist nicht möglich. Die Fördermittel für das neue Vorhaben werden neu beantragt.

Um die Freiwilligen Feuerwehren zukunftssicher zu machen hat die Landesregierung in MV ein Sonderprogramm über 50-Millionen-Euro beschlossen, mit dem vor allem die Infrastruktur der Feuerwehrgerätehäuser unterstützt werden soll. Das künftige Förderprogramm soll sich an der Anzahl der neu geschaffenen Stellplätze orientieren und die unterschiedliche finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommunen berücksichtigen.

Durch ein „Musterfeuerwehrhaus Typ Mecklenburg-Vorpommern“ (2 Fahrzeugstellplätze, 20 KameradInnen und 10 Mitglieder der Jugendfeuerwehr) soll eine Zentralausreibung durch das Land vorgenommen werden, so dass die Bereiche Planung, Fertigung und Bau des Musterfeuerwehrhauses in einer Hand liegen. Die Aufgabe der Gemeinde ist die Erschließung, das Herrichten des Baugrundes, die Fertigstellung einer Bodenplatte sowie die Schaffung der Außenanlagen sicherzustellen.

Für einen ersten Überblick über Art und Weise des Bedarfes an neuen Feuerwehrgerätehäusern bzw. an Anbauten an bestehende Feuerwehrgerätehäuser, wurde für die Gemeinde Borrentin, ohne rechtliche Bindung, sondern lediglich der Planung dienend, der Bedarf für einen Neubau eines FFW-Gerätehauses in Pentz angemeldet. Die genauen Fördermöglichkeiten stehen noch aus.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Variante „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und Abbruch der vorhandenen Feuerwehr“ am Standort der jetzigen Feuerwehr auf dem Flurstück 80 und Nutzung der Gemeinderäume im Gutshaus als Schulungsräume zu untersuchen.

Der Bürgermeister und seine Stellvertreter werden ermächtigt den Auftrag für die Planungsleistungen zur Erstellung der Vorplanung für diese Variante zu vergeben.

Der Beschluss 1 vom 28.03.2019 zur Top 6 für die Variante „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit integrierten Gemeinderäumen“ auf dem Flurstück 82 wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt 2022/23 wurden unter dem Produktsachkonto 12600/09600000 Projekt FFW 01 180.000 € für Planungsleistungen (Genehmigungsplanung, Baugrundgutachten, Vermessung, Brand- und Wärmeschutznachweis) eingestellt. 2023 stehen nach der Vergabe des Baugrundes und der Umbuchung für den MTW noch 171.200 € zur Verfügung.

Der Gemeinde sind seit 2014 Kosten von 23.300 € für die Vorplanungen der Varianten und zwei Baugrund- und Bodenuntersuchungen entstanden. Für eine erneute Vorplanung kann die Gemeinde aufgrund des Preisanstieges im Baugewerbe mit Kosten um die 20.000 € rechnen.

Anlage/n

1	23-07-12 Protokoll Pentz (öffentlich)
---	---

Teilnehmer:

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| - Herr Rabe | Bürgermeister |
| - Herr Hicke | berufener/sachkundiger Bürger |
| - Herr Gebel | Wehrleiter (später hinzugekommen) |
| - Frau Schönberg | Amt DM-Land |
| - Herr Flader | Planer (BK NB) |

Inhalt, Abstimmung, Festlegungen:

- 1) die Gemeinde hat sich dazu abgestimmt und wünscht, den jetzigen Standort der FW (also hinter dem Gutshaus) für einen Neubau zu untersuchen
- 2) nach intensiver Abstimmung wurde festgelegt, eine neues Feuerwehrgebäude als Solitärgebäude mit Abstand (ca. 6,50 m) hinter das Gutshaus zu setzen (ohne direkte Verbindung, damit der Bauantrag nicht auch auf das Gutshaus angewendet wird)
- 3) der Neubau nimmt die Funktionen zum Einsatz der FW auf (Fahrzeughalle, Umkleiden, Sanitär, Büro usw.)
- 4) die Schulungen der Kameraden/Kameradinnen als auch der Jugend werden zukünftig im Gemeindehaus (Gutshaus) stattfinden (Synergien nutzen, Gutshaus mit Leben füllen)
- 5) Förderung: es muß versucht werden, an Fördermittel zu gelangen
 - der Antrag für den Neubau ist gestellt
 - Eigenmittelbeschaffung ist möglich (u.a. zukünftige Einnahmen aus dem Wind- oder Solarpark)
- 6) Brandschutzbedarfsplan (BsBPI): liegt nur im Entwurf vor; die komplettierte Endfassung soll im August '23 vorliegen
- 7) lt. Entwurf BsBPI:
 - 2 Stellplätze in Pentz (1 x HLF 10; 1 x MTW)
 - 14 Kameraden + 8 Kameradinnen = 22 Einsatzkräfte (EK)
- 20 Pers. Jugendwehr
- 8) für die Neuplanung des Gebäudes sollte die Vorlage des fertigen BsBPI abgewartet werden (ca. 08-2023)
- 9) nach Aussage von Herrn Gebel
 - sind es inzwischen 30 Jugendliche (Aufnahmestopp)
 - und wahrscheinlich 3 EK mehr
 - diese Zahlen sollen mit dem Verfasser des BsBPI abgestimmt sein
 - Herr Gebel arbeitet die genauen Zahlen dem Amt zu (dies an BK NB)
- 10) lt. Herrn Gebel ist das HLF 10 über 8,00 m lang
 - also mind. Stellplatzgröße II mit 12,50 m Länge
 - Hr. Gebel wird gebeten, die genaue Gesamtlänge des einzustellenden Fahrzeuges vorzugeben
- 11) nach Aussage von Herrn Gebel
 - ist ein Schlauchanhänger vorhanden
 - dieser soll auch zukünftig beibehalten werden (wird benötigt)
 - ankoppelbar an MTW
- 12) ob anstelle des MTW evtl. ein ELW hier in Pentz eingestellt wird, entscheidet die FW Später (nach Fertigstellung FW-Gebäude), gleiche Stellplatzgröße
- 13) je nach Lage des Neubaus wird die vorh. alte Klärgrube rückgebaut werden müssen
- 14) mit hoher Wahrscheinlichkeit muss die vorh. Kleinkläranlage (Gemeindehaus) zumindest umgesetzt werden
 - vorh. Kleinkläranlage: Einwohnergleichwert 8
 - sollten FW und Gemeindehaus eine gemeinsame Kläranlage erhalten, wird diese voraussichtlich größer ausfallen (neue Anlage)
 - eine zentrale Abwasserentsorgung / -kanalisation ist nicht vorhanden
- 15) notwendige Räume im zu planenden Gebäude (**Raumprogramm**):
 - Fahrzeughalle mit 2 Stellplätzen
 - 1 x Stellplatzgröße II = 12,50 m (HLF 10)
 - 1 x Stellplatzgröße I = 10,00 m (MTW) + Schlauchanhänger
 - Schlauchlager (ca. 12 – 14 m²)
 - HAR / Heizungsraum
 - Schleuse (zw. Halle und Sozialtrakt, mit einer Dusche und Handwaschbecken, Schrank und ggf. Waschmaschine)

- 1 WC
- Umkleide Kameradinnen: Größe nach Anzahl (siehe FW-DIN) / Sanitär mit: 1 Waschtisch, 1 Dusche, 1 WC
- Spinde für EK (Einsatzkräfte): 60-er Spinde platzmäßig einplanen (dh. Spinde mit einer Breite von 60 cm, mit 2 Fächern)
- Jugendwehr: abgestimmt wurde, die Jugend (30 Pers.) zum Umkleiden mit in die Umkleiden der Kameraden/Kameradinnen aufzunehmen (dadurch werden die Umkleiden größer, aber auch flexibler auf sich verändernde Personenzahlen); Spindgrößen hier: 50 cm Breite
- Beh.-WC (ebenerdiger Eingang, rollstuhlgerechtes WC als Grundlage zur Umsetzung der UN-Konventionen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen)
- Wehleiterbüro (abgestimmt: Größe für eine Person – ein Schreibtisch / Empfehl. lt. FW-DIN 15 m²)
- PuMi (Putzmittelraum, ca. 4 m²), wenn möglich mit Ausgußbecken
- 16) eine Werkstatt ist aus Sicht der Wehrleitung nicht erforderlich (kein separater Raum, ggf. wird später eine kleine Werkbank mit im Schlauchlager aufgestellt)
- 17) Schulungsraum: siehe Pkt. 4
- 18) Gebäudekubatur: Fahrzeughalle mit Satteldach (asymmetrisch (d.h. verschiedenen Dachneigungen der beiden Dachflächen) für ggf. Solar); Anbauten mit Flachdach; wenn möglich Aufnahme der Gebäudeflucht Gutshaus
- 19) Ausfahrt (Stauraum): in Richtung Mauer (nicht direkt zur Straße) planen (siehe Skizze)
- 20) Parkplätze: wenn möglich zw. Straße und Gutshaus (Rest an Wendeschleife) anordnen (große Linde beachten)
- 21) ein erweitertes Baugrundgutachten (für diesen Standort) soll noch nicht in dieser frühen Phase beauftragt werden (erst wenn klar ist, ob das zu planenden Gebäude am Standort Platz findet und die Gemeinde sich für diesen Standort festgelegt hat); ggf. sind dann später Anpassungen der Kosten erforderlich (bei schlechtem u./o. belastetem Baugrund)

- 22) Kosten: die im Zusammenhang mit der Planung zu beziffernde Kosten betreffen nur den Abbruch des jetzigen FW-Gebäude, den Neubau und die hierfür erforderlichen Außenanlagen (noch keine möglichen Maßnahmen am Gutshaus oder weitere Abrissleistungen auf dem Grundstück)
- 23) weiterer Werdegang (aus heutiger Sicht)
 - BK NB erstellt zeitnah ein Angebot für die Leistungsphasen 1 und 2 (für Vorplanung), Übergabe ans Amt
 - die fertige/verbindliche Brandschutzbedarfsplanung (Personenzahlen, Fahrzeuge) ist abzuwarten (Vorlage voraussichtl. 08-2023)
 - nach Beauftragung BK NB durch die Gemeinde und nach Vorlage der BsBPI kann die Vorplanung erstellt werden (Herbst 2023)
 - der Grundriss wird nach Vorlage mit allen Beteiligten vor Weiterplanung abgestimmt
 - liegen Planung und Kosten (Kostenschätzung) vor, muß die Gemeinde entscheiden (Standortdiskussion)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der Inhalt des Protokolls gilt als bestätigt, sofern nicht bis zum 21.07.2023 Einsprüche bzw. Korrekturen schriftlich per E-Mail (flader@baukonzept-nb.de) beim Planungsbüro BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH, Gerstenstr. 9, 17034 Neubrandenburg geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. H. Flader