

STADT BAD SACHSA

Bad Sachsa, 04.10.2018

Der Bürgermeister

Ordnungs- und Bauamt

Az.: 32.2 /Sp

V O R L A G E
für den Bauausschuss
zu TOP 12.

Betreff

Dorferneuerung Neuhof, Tettenborn und Nüxei

hier: 1. Änderung der Prioritätenliste des Dorferneuerungsplans

2. Neubau eines Feuerwehrhauses in Tettenborn

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich entsprechender Empfehlung des Ortsrats Tettenborn möge der Bauausschuss dem Rat (über den Verwaltungsausschuss) folgende Beschlussfassung empfehlen:

1. Im Rahmen der aktuellen Dorferneuerung Neuhof, Tettenborn und Nüxei wird die lfd. Nr. 1 der bestehenden Prioritätenliste für Tettenborn dahingehend geändert, dass nunmehr der komplette Abriss des Gebäudebestandes Dorfstr. 32 (Herrenhaus, Anbau Feuerwehrhaus) mit Nachnutzung „Neubau eines Feuerwehrhauses“ erfolgen soll (der Löschteich nebst vermutetem Quelleinlauf bleibt unangetastet).
2. Auf dem städt. Grundstück Dorfstr. 32 erfolgt der Neubau eines Feuerwehrhauses für die Ortsfeuerwehr Tettenborn (als Feuerwehr mit Grundausstattung und 2 Einstellplätzen).

Begründung:

Zu 1.:

Mit Ratsbeschluss vom 17.12.2015 wurde als lfd. Nr. 1 der Prioritätenliste für Tettenborn beschlossen die „Umgestaltung Feuerwehrlöschteich und Grünanlage sowie Teilabriss des Herrenhauses und Errichtung eines Mehrgenerationenparks am Herrenhaus Tettenborn“. Am 24.07.2017 beschloss zudem der „Teilarbeitskreis Tettenborn“ den Abriss des oberirdischen Bauwerks des Herrenhauses und den Erhalt des Gewölbekellers nebst der vermuteten Quelle. Am 06.07.2018 erfolgte die verwaltungsseitige Suche der Quelle im Gewölbekeller zur Vorbereitung des Förderantrages, der vorgefundene Quellschacht war jedoch vermauert und zugeschüttet. Daraufhin fand am 17.07.2018 folgender Ortstermin zum Sachstand sowie zur weiteren Vorgehensweise Dorfstr. 32 statt:

Anwesend sind

a) vom Ortsrat:

Ortsbürgermeister Levin

Ortsratsmitglied Fieker

Ortsratsmitglied Herbst befindet sich im Urlaub

*Ortsratsmitglied Schirmer fehlt entschuldigt
Ortsratsmitglied Seele (bis 10.50 Uhr);*

*b) von der Verwaltung: Stadtoberamtsrat Weick
Ordnungs- und Bauamtsleiter Spieweck
Bauabteilungsleiterin Richter
Dipl.-Ing. Gerken
Verwaltungsangestellte Bierwisch als Protokollführerin;*

c) vom Rat: Ratsherr Jung.

Beginn: 10:00 Uhr Ende: 10:55 Uhr

„Stadtoberamtsrat Weick begrüßt alle Anwesenden und dankt für ihr Erscheinen, um heute gemeinsam die weitere Vorgehensweise der DE-Maßnahme Umgestaltung Feuerwehrlöschteich und Grünanlage sowie Teilabriss des Herrenhauses und Errichtung eines Mehrgenerationenparks am Herrenhaus zu besprechen. Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang auch die Thematik Standort Feuerwehr beraten werden.

Entsprechend dem Dorferneuerungsplan muss der Teilabriss mit einer Umgestaltung einhergehen, d. h. eine konkrete Nachnutzung ist die Voraussetzung für die Förderfähigkeit. Es folgt die Begehung des Kellergewölbes. Seitens der Bauabteilung wurde gemeinsam mit der Feuerwehr versucht, die Quelle, welche den Löschteich speist, freizulegen. Im Bereich der vorgefundenen Steinplatte wurden Stemmarbeiten vorgenommen. Das Ergebnis war leider negativ. Die Quelle muss demnach in der Vergangenheit zugegossen worden sein.

Es stellt sich die Frage, wie sinnvoll es ist, diese Planungen - Keller und Quelle zu erhalten - weiterzuverfolgen. Die Umsetzung der geplanten Maßnahme, die Quelle darzustellen, ist so nicht möglich.

Ortsbürgermeister Levin ist der Ansicht, dass das Kellergewölbe erhalten bleiben muss. Der Ursprung des Gebäudes sollte Bestand haben. Ortsratsmitglied Seele wirft ein, dass die Natursteinmauer bestehen bleiben sollte. Stadtoberamtsrat Weick fasst zusammen, dass keine weiteren Versuche in Bezug auf die Freilegung unternommen werden sollen, da sich hier eindeutig die Frage der Sinnhaftigkeit stellt. Ratsherr Jung verweist auf die Rissbildung in der Decke des Kellers und gibt zu bedenken, dass es beim Teilabriss zum Einsturz des Gewölbes kommen könnte. Dahingehend sollte man über eine Alternative nachdenken. Bauabteilungsleiterin Richter erläutert die ersten Überlegungen, den verbleibenden Keller mit einem Pultdach zu versehen. Laut geltendem Bebauungsplan sind jedoch nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind hiervon ausgenommen. Die Nachfrage beim Landkreis Göttingen, ob das Gebäude bezugnehmend auf den Teilabriss als Nebengebäude eingestuft wird, ist eindeutig verneint worden. Auf Nachfrage teilt Bauabteilungsleiterin Richter mit, dass das Objekt Dorfstr. 32 nicht mehr unter Denkmalschutz steht.

Es folgt die Besichtigung des Gebäudes von außen (Ansicht vom Brunnenweg). Hier werden verschiedene Lösungsvorschläge, welche Dipl.-Ing. Gerken ausgearbeitet hat, sowie die daraus resultierenden Vor- und Nachteile diskutiert. Man ist einhellig der Ansicht, dass die Umsetzung „Sattel- oder Krüppelwalmdach“ letztendlich keine zufriedenstellende Lösung, auch die Kosten betreffend, darstellt.

Am Standort Löschteich kommt man überein, dass die beiden Grundmauern des Herrenhauses (Ansicht von der Dorfstraße - vorne und rechts) bzw. die „Einfassung“ des Löschteichs bestehen bleiben sollten.

Gegebenenfalls könnte man einzelne Maßnahmen aus dem Dorfentwicklungsplan, erarbeitet unter der Federführung des Planungsbüros Dr. Schwahn, umsetzen. In jedem Fall muss es diesbezüglich noch eine Abstimmung mit dem Arbeitskreis geben.

In Bezug auf die Thematik „Standort Feuerwehr“ erläutert Stadtoberamtsrat Weick noch einmal, dass der Brandschutz eine Pflichtaufgabe der Kommune ist. Generell ist somit der Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes im Rahmen der Dorferneuerung nicht förderfähig. Es gibt seitens der Förderstelle, Amt für regionale Landesentwicklung, vertreten durch Frau Roth, diesbezüglich allerdings unterschiedliche Aussagen. Der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Abriss als nicht förderfähig eingestuft wird, wenn die Nachnutzung der Fläche für die Feuerwehr vorgesehen ist. Auf Nachfrage des Ratsherrn Fieker bei der Förderstelle hat Frau Roth eine Anerkennung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ggf. wird in dem Fall ein anderer Fördersatz zum Tragen kommen oder der Abriss wird in Teilen gefördert. Stadtoberamtsrat Weick drückt seine Verwunderung darüber aus, dass Frau Roth hier eine anderslautende Aussage getroffen hat.

Ordnungs- und Bauamtsleiter Spieweck geht nochmals auf den Zustand der jetzigen Räumlichkeiten des Feuerwehrhauses ein. Die Räume entsprechen den Anforderungen nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes. Bei einem Abriss des Altbaus sind die Vorgaben der DIN 14092 für Feuerwehrhäuser zu beachten (z.B. 2 Einstellplätze der Einstellgröße 1 je 4,50 m x 10,00 m, mind. 12 Pkw-Stellplätze, entsprechende Sanitäreinrichtungen etc.).

Angesichts der Tatsache, dass die geplante Nachnutzung nunmehr anerkannt werden würde, herrscht nach ausführlicher Diskussion übereinstimmend die Meinung, einen Gebäudekomplettabriss vorzunehmen, um hier ein neues Feuerwehrhaus zu etablieren.

Zum Abschluss der Begehung spricht Ordnungs- und Bauamtsleiter Spieweck die Einhaltung der Fristen an. Fristende bei der Förderstelle ist am 15.09.2018. Nun handelt es sich um eine vollkommen neue Beschlusslage. Folgende Vorgehensweise wird einvernehmlich vereinbart: Antragstellung Komplettabriss 2019, Durchführung Komplettabriss des Gebäudes 2020, Bereitstellung der Mittel im Haushalt für den Bau des neuen Feuerwehrhauses 2021.

Ortsbürgermeister Levin äußert seine Bedenken dahingehend, ob der Rat der Stadt dies so beschließen wird. Ortsratsmitglied Seele wirft ein, dass am heutigen Termin lediglich drei Ratsherren anwesend sind und selbstverständlich kein Beschluss herbeigeführt werden kann. Stadtoberamtsrat Weick wird das Ergebnis im Bauausschuss vortragen. Unter Hinzuziehung des Arbeitskreises und des Ortsrates möge der Rat der Stadt den Beschluss herbeiführen. Die Verwaltung wird von der Förderstelle eine detaillierte Auskunft über die Förderfähigkeit der geplanten Maßnahme einholen, um dann zeitnah die weiteren Schritte vorzunehmen.“

Stadtoberamtsrat Weick hatte diesen Sachverhalt in der letzten Bauausschuss-Sitzung am 06.08.2018 auch bereits entsprechend mitgeteilt.

Am 07.08.2018 erfolgte die verwaltungsseitig gesuchte Vorsprache der Bauabteilung bei Frau Roth in der Förderstelle in Göttingen. Frau Roth teilte mit, dass die Abrisskosten Dorfstr. 32 auch bei Nachnutzung mit Neubau eines Feuerwehrhauses mit 73 % förderfähig sind!

Am 24.09.2018 hat der Arbeitskreis Dorferneuerung Neuhoof, Tettenborn und Nüxei unter TOP 2. die im Beschlussvorschlag zu 1. genannte Änderung der Prioritätenliste für Tettenborn (= Komplettabriss Gebäudebestand Dorfstr. 32 mit Nachnutzung „Neubau eines Feuerwehrhauses“) mit Stimmenmehrheit (1 Gegenstimme) beschlossen.

Der Ortsrat Tettenborn hat ebenfalls eine positive Empfehlung abzugeben, die Ortsratssitzung dafür ist auf den 29.10.2018 terminiert (da die bei der o.a. Arbeitskreissitzung Dorferneuerung mehrheitlich anwesenden Ortsratsmitglieder keine Bedenken geltend gemacht haben, wird verwaltungsseitig von einer Befürwortung ausgegangen).

Für den Komplettabriss Dorfstr. 32 sind in 2019 Haushaltsmittel in Höhe von 150.000 € im Rahmen der Dorferneuerung angemeldet.

Zu 2.:

Nach § 2 des Nieders. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) obliegt der Stadt Bad Sachsa der abwehrende Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet, dazu hat sie eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen und auszurüsten sowie die erforderlichen Anlagen und Mittel bereitzuhalten.

Gemäß § 11 NBrandSchG ist die hiesige Freiwillige Feuerwehr entsprechend ihrer Ortsteile in Ortsfeuerwehren gegliedert, wobei alle 4 Ortsfeuerwehren nach den Vorgaben der Feuerwehrverordnung (Fw-VO) sowie unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gegliedert und ausgerüstet sind.

Hiernach ist für die Ortsfeuerwehr Tettenborn folgendes festzustellen:

- Die Ortsfeuerwehr Tettenborn ist Bestandteil der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Sachsa und nach § 4 Fw-VO als Grundausrüstungsfeuerwehr klassifiziert; somit hat die Ortsfeuerwehr den örtlichen Grundsatz zu gewährleisten.
- Die Mitglieder- und Einsatzzahlen sind positiv für eine Grundausrüstungsfeuerwehr:
2015: 41 Mitglieder / 57 Einsätze | 2016: 41 Mitglieder / 42 Einsätze | 2017: 41 Mitglieder / 39 Einsätze | Einsätze incl. Wespenbekämpfung | zudem gibt es eine Jugendfeuerwehr.
- Die Wehr verfügt derzeit über 1 Löschfahrzeug TSF-W Iveco Daily (mit Staffelbesatzung) und 1 Mannschaftstransportwagen MTW VW T5, beide 2013 ersatzbeschafft.
- Die Freiwillige Feuerwehr Tettenborn ist folglich eine mannschaftsstarke, zeitgemäß ausgestattete und schlagkräftige Feuerwehr, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse (hier: Brandlasten, Topografie, Entfernung zur Kernstadt) auch künftig und unabdingbar im Stadtteil Tettenborn benötigt wird.
- Das in der Dorfstr. 32 vorhandene Feuerwehrhaus ist einfach zu eng und weist dadurch Sicherheitsmängel auf, die die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) tangieren – z.B. zu kleine Fahrzeughalle mit zu geringen Sicherheitsabständen für das Auf- und Absitzen, gefahrenträchtige Unterbringung der persönlichen Schutzausrüstung (PSA) an offenen Kleiderhaken direkt am Löschfahrzeug, Kontaminierung der PSA durch Dieselfeinstaub infolge fehlender Abgasableitung, enge, rutschige bzw. nicht höhengleiche Zuwegungen, externe Unterbringung des MTW in einer privaten Scheune (!) – und entspricht damit den Anforderungen maximal nur noch im Rahmen eines Bestandsschutzes.

- Darüber hinaus ist die dortige Gebäudesubstanz - insbesondere Heizung, Fenster und Dachhaut - marode und auch energetisch völlig veraltet, so dass aus Verwaltungssicht jegliche Gebäudesanierung im Ergebnis zweifelhaft sowie unwirtschaftlich wäre.

Abgeleitet aus den vorgenannten Anforderungen des § 2 NBrandSchG ist die Ortsfeuerwehr Tettenborn folglich in einem den UVV genügenden Feuerwehrhaus unterzubringen, wobei der wie dargestellt nötige Neubau die Vorgaben der einschlägigen DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ erfüllen muss (u.a. 2 Einstellplätze der Einstellgröße 1 mit je 4,50 x 10,00 m, Sanitär- und Umkleideräume, Schulungsraum, mind. 12 Pkw-Stellplätze für die einrückenden Wehrleute).

Der Standort Dorfstr. 32 wäre dabei nicht nur für die Feuerwehr attraktiv, er würde auch zur weiteren sinnhaften Nutzung des dortigen Dorfplatzes als Orts- und Kommunikationszentrum beitragen (z.B. Toilettennutzung beim Weihnachtsmarkt oder bei ähnlichen Veranstaltungen), zudem würde die Feuerwehr die umliegende Grünfläche (incl. Löschteich) pflegen.

Der bisher dort vorgesehene Mehrgenerationenpark erscheint hingegen überflüssig, da am Dorfgemeinschaftshaus Vereinsräumlichkeiten und Grünflächen - incl. Spiel- und Grillplatz - bereits vorhanden sind, ferner würde ein Mehrgenerationenpark die Dorfgemeinschaft mit weiterem Pflegeaufwand belasten.

Beim Neubau des Feuerwehrhauses in der Dorfstr. 32 ist jedoch die zeitliche Verknüpfung mit der Dorferneuerung (Antragstellung 2019, Umsetzung 2020) zwingend sicherzustellen, damit nach bewilligter Abrissförderung Gebäudeabriss und Neubau des Feuerwehrhauses in einem Arbeitsgang erfolgen können.

Die Neubauplanung würde nach entsprechender Beschlussfassung möglichst zeitnah in den Gremien vorgestellt werden, verwaltungsseitig wird aus Kostengründen eine Projektplanung durch Dipl.-Ing. Gerken von der Bauabteilung favorisiert.

Für den Neubau des Feuerwehrhauses sind folgende Haushaltsmittel angemeldet:

- 2020: 20.000 € für Planungskosten / vorbereitende Maßnahmen
- 2021: 450.000 € für Baukosten (möglichst mit VE für 2020)

In Vertretung:



Weick
Stadtoberamtsrat