

Vorlage Nr. 432/07

Betreff: **Neubau Feuerwehr Mesum - Standortuntersuchung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss			11.10.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

33	Feuerwehr/Rettungsdienst
----	--------------------------

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
Baukosten:			☐ keine	siehe Ziffer der Begründung
2.042.000 €	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
☒ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bau- und Betriebsausschuss nimmt die Untersuchung der Standortvarianten zur Feuerwehr in Mesum zur Kenntnis und beschließt den Standort Don-Bosco-Straße (jetziger Standort Feuerwehr) als Standort für einen Neubau der Feuerwehr. Die weitere Planung soll für diesen Standort erfolgen.

Begründung:

Die Feuerwehr Mesum befindet sich zurzeit in dem Feuerwehrgebäude an der Don-Bosco-Straße. Hier ist der Löschzug mit den Nebenräumen untergebracht. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und des Gebäudezustandes steht ein Neubau der Feuerwehr Mesum an. Die Feuer- und Rettungswache hat zu der Notwendigkeit der Maßnahme Stellung genommen **(siehe Anlage 1)**.

In der Verwaltung wurde in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr das aufgestellte Raumprogramm nochmals gestrafft und komprimiert, so dass ein reduziertes Raumprogramm erstellt werden konnte **(siehe Anlage 2)**. Dieses Raumprogramm wurde am 07.08.2007 im Haupt- und Finanzausschuss beschlossen.

Fördermittel für einen Neubau/Umbau der Feuerwehr sind zur Zeit nicht zu erwarten.

Als möglicher Standort standen folgende Grundstücke/Gebäude zur Diskussion:

Standort A: Don-Bosco-Straße:

Abbruch des vorhandenen Feuerwehrgebäudes und Neubau auf dem Grundstück Don-Bosco-Straße

Standort B: Bahnhof Mesum, Industriestraße:

Nutzung des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes für den Verwaltungsteil und Neubau des technischen Bereiches (Hallen, etc.)

Standort C: Grundstück Ecke Bürgerstraße/Burgsteinfurter Damm:

Neubau auf einem zu erwerbenden Grundstück

Standort D: Grundstück zwischen der B481, der Dechant-Römer-Straße und der Straße Schulten Sundern:

Neubau der Feuerwehr, evtl. als PPP-Modell

Die verkehrliche Anbindung der Standorte wurde von der Feuer- und Rettungswache beurteilt **(siehe Anlage 1)**:

Standort A (Don-Bosco-Straße), Standort B (Bahnhof Mesum) und Standort D (Schulten Sundern) liegen relativ zentral für die zu versorgenden Ortsteile, so dass sich hier kein Standortvorteil ergibt. Der Standort C (Bürgerstraße/Burgsteinfurter Damm) scheidet aufgrund der schlechten verkehrstechnischen Anbindung aus Sicht der Feuerwehr aus und wurde daher nicht weiter untersucht.

Standort A: Don-Bosco-Straße:

Das vorhandene Feuerwehrgebäude ist in einem baulichen Zustand, der ein Verwerten der vorhandenen Bausubstanz nicht wirtschaftlich sinnvoll ermöglicht. Daher soll das Gebäude abgebrochen werden.

Die Planung sieht einen Neubau auf dem gleichen Grundstück vor, der sich sowohl an der Don-Bosco-Straße orientiert, als auch mit einem Gebäudeteil im rechten Winkel dazu das rückwärtige Grundstück nutzt. So entsteht ein zur Don-Bosco-Straße abgeschlossener Innenhof, der den Vorplatz zu den Fahrzeughallen bildet. Parallel zu den Fahrzeughallen sind im Erdgeschoss Umkleidebereiche, Lager und Werkstatt untergebracht. Im Obergeschoss befindet sich der Verwaltungsbereich.

Der Gebäudeteil entlang der Don-Bosco-Straße umfasst im Erdgeschoss die Erschließung mit einem Teil der Stellplätze, im Obergeschoss ist der Schulungsbereich der Feuerwehr mit Nebenräumen untergebracht. Dieser Teil ist auch für eine externe Nutzung unabhängig vom Restgebäude zugänglich.

Inwieweit der Gebäudeteil an der Don-Bosco-Straße als Tor-Situation zwischen Straßenraum und Feuerwehrhof fungiert, wird die weitere Planung ergeben.

Die Stellplätze für die PKW s der Einsatzleute liegen direkt vor dem Feuerwehrhaus.

Kosten Standort Neubau Don-Bosco-Straße (siehe auch Anlage 3):

Brutto-Grundrissfläche:	1.280 m ²
Nutzfläche:	901 m ²
300/400er Kosten (Baukonstruktion/Bautechnik):	1.498.000 €
Gesamtbaukosten (200er bis 700er Kosten)	2.042.000 €
Zusatzkosten:	0,00 €
Einrichtung (angenommen: 10 % der Baukosten):	204.000 €
Grundstück und Gebäude; Ankauf/Verkauf:	0,00 €
Gesamtkosten Projekt Baukosten + Einrichtung gerundet	2.246.000 €

Standort B: Bahnhof Mesum:

Das Bahnhofsgebäude in Mesum steht unter Denkmalschutz. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 05.02.2002.

Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Empfangsgebäude der Bahn, das aus einem 2-geschossigen, giebelständig zur Gleisseite ausgerichteten Mittelteil mit südlich und nördlich angebauten 2-geschossigen Flügelbauten besteht. Im Mittelbau war die Fahrkartenausgabe mit Schalter untergebracht. Die Wände sind halbhoch mit braun glasierten Fliesen bekleidet.

Zur Gleisseite ist unter einem Pultdach der Stellwerksanbau untergebracht, während sich nach Norden ein eingeschossiger Anbau unter einem Pultdach anschließt.

Im Süden schließt sich ein in mehreren Abschnitten errichteter Güterschuppen an, dessen Rampen durch vorkragende Dächer geschützt ist. Die Rampe an der Gleisseite liegt unter einem eigenen, vorkragenden flach geneigten Satteldach. Das Verladegleis wurde durch einen Prellbock stillgelegt.

Laut Unterschutzstellungsbegründung besteht an der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes ein öffentliches Interesse, da das Baudenkmal bedeutend für den Ort Mesum und für die dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse ist. Für die Erhaltung und Nutzung liegen städtebauliche Gründe, in der Hauptsache aber wissenschaftliche Gründe vor. Diese deshalb, weil es sich bei diesem in historischer Formensprache ausgeführten Bahnhof um ein in Westfalen selten gewordenes Beispiel einer ländlichen Anlage handelt.

Das Gebäude befindet sich in Besitz der Aurelis, Tochter der DB AG.

Im Denkmalschutzgesetz ist unter § 31 verankert, dass der Eigentümer eines Denkmals einen Übernahmeantrag an die Gemeinde stellen kann, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf seine Pflicht zur Erhaltung des Denkmals auf Grund einer behördlichen Maßnahme nach diesem Gesetz wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Denkmal zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Nach der Vorentwurfsplanung für die Feuerwehr Mesum können in dem historischen Bahnhofsgebäude der Bereich der Verwaltung, ein kleiner Schulungsbereich und die Nebenräume der Feuerwehr untergebracht werden. Ein Teil des Bahnhofsgebäudes wird auch weiter durch die Bahn als Technikbereich, der nicht verlegt werden kann, genutzt werden. Als Neubau schließt sich nach Süden hin ein Gebäudeteil mit dem größeren Schulungsbereich, den Umkleidebereichen, den Fahrzeughallen und dem Werkstatt- und Lagerbereich an. Der nördliche, spätere Anbau soll abgebrochen werden.

Um die Erweiterung des Gebäudes in südlicher Richtung mit anschließenden Stellplätzen für die PKW s der Einsatzleute umsetzen zu können, muss ca. die Hälfte der auf dem Grund befindlichen vorhandenen Hallen rückgebaut werden. Das Grundstück gehört der Bahn, die Hallen wurden von dem Hallenbesitzer auf dem Grundstück der Bahn errichtet. Zurzeit wird überprüft, welches Pachtver-

hältnis zwischen Bahn und Hallenbesitzer besteht. In die Kosten wurden daher die Kosten für den Rückbau der Hallen um ca. die Hälfte und ein neuer Abschluss der Resthalle einkalkuliert.

Die Fahrzeughallen benötigen eine Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge vor den Hallen. Diese ist an diesem Standort verkürzt; dennoch rückt der Neubaubereich nahe an die Gleisanlagen heran. Nach der jetzigen Planung bleibt ein Gang in Breite ca. des Bahnsteiges zwischen Neubau und Gleisanlage. Inwieweit diese Abstandsflächen ausreichend sind, sind in den weiteren Verhandlungen mit der Bahn zu klären. Aussagen von Seiten der Bahn zu diesem Thema sind zurzeit nicht zu bekommen.

Kosten Standort Bahnhof (siehe auch Anlage 3):

Brutto-Grundrissfläche:	1.225 m ²
Nutzfläche :	959 m ²

300/400er Kosten (Baukonstruktion/Bautechnik):	1.434.000 €
---	-------------

Gesamtbaukosten (200er bis 700er Kosten):	2.376.000 €
--	--------------------

Einrichtung (angenommen: 10 % der Baukosten):	238.000 €
---	-----------

Zusatzkosten: Instandsetzung Halle Fa. Schröder:	12.000 €
---	----------

Grundstück und Gebäude; Ankauf/Verkauf:	
Ankauf Grundstück Bahnhof:	33.200 €
Ankauf Bahnhofsgebäude:	60.000 €
Ankauf Teilstück Halle Fa. Schröder:	170.400 €
Verlust aus Erbpacht Immobilienges.:	41.500 €
Verkauf Grundst. Don-Bosco-Str.:	<u>- 264.100 €</u>
	41.000 €

Gesamtkosten Projekt Baukosten + Einrichtung gerundet	2.667.000 €
--	--------------------

Vergleich (Baukosten + Einrichtung):

Standort A (Don-Bosco-Straße):	2.246.000 €
Standort B (Bahnhof):	<u>2.667.000 €</u>

Differenz:	421.000 €
-------------------	------------------

Standort B, Variante: Bahnhof Mesum mit 2-geschossigem Anbau

In einer Variante zum Standort Bahnhof Mesum wurde untersucht, ob durch die Verlegung des Schulungsbereiches aus dem Erdgeschoss in das Obergeschoss über den Umkleidebereich erreicht werden kann, dass die vorhandenen, benachbarten Hallen nicht tangiert werden.

Der komplette Erhalt der Hallen wird nicht möglich sein, da der neu zu errichtende Gebäudeteil sich um ca. 8,80 m über den nördlichen Hallenabschluss schieben wird. Auch fehlen bei dieser Variante die Stellplätze für die PKW s der Einsatzleute. Weiter entstehen durch die Zweigeschossigkeit u. a. Mehrkosten in der statischen Bewertung und für die Erschließung des Obergeschosses (Treppenhäuser), etc.

Daher wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Standort D: Grundstück zwischen der B 481, der Dechant-Römer-Straße und der Straße Schulten Sundern

Im Laufe des Verfahrens war im November 2005 ein Vorschlag zur Erstellung der Feuerwehr auf dem Grundstück zwischen der B 481, der Dechant-Römer-Straße und der Straße Schulten Sundern durch einen externen Grundstückseigentümer eingereicht worden.

Die in der vorgelegten Zeichnung angegebenen Raumnutzungen und -größen entsprechen einem allgemeinen Raumbedarf für Feuerwehren und nicht dem inzwischen erarbeiteten und reduzierten Raumprogramm für den Standort Mesum. Daher liegen die notwendigen Angaben für einen konkreten Vergleich mit den anderen Standorten zur Zeit nicht vor, so dass dieser Standort nicht abwägungsreif ist.

Es ist zu klären, ob in dem weiteren Prozess alternative Standorte einbezogen werden sollen.

Ergebnis:

Obwohl durch die Sanierung des Bahnhofes und den Anbau der Feuerwehr am Standort Bahnhof Mesum gleichzeitig sowohl ein Denkmal, als auch ein für das Ortsbild Mesum wichtiges Gebäude erhalten und sinnvoll genutzt werden könnte, wird im Hinblick auf die Kosten vorgeschlagen, den Standort Don-Bosco-Straße für einen Neubau der Feuerwehr festzulegen.