



Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Kämmerei /	21.10.2024	01-65/2024

Beratungsfolge

Sitzungstermin

1	01-Samtgemeindefusschuss	29.10.2024
2	01-Samtgemeinderat	29.10.2024

Betreff:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Feuerwehrhaus Brockel

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich wird zur Kenntnis genommen

Problembeschreibung/Begründung:

Das Feuerwehrhaus der Brockeler Ortswehr wurde im Jahr 2000 am derzeitigen Standort, am Rande des Schulgrundstücks in der Straße „Am Sportplatz“, neu errichtet.

Das freistehende Feuerwehrgebäude verfügt über eine Fahrzeughalle mit einem Stellplatz, einen kleinen Schulungsraum mit Küche sowie Sanitärräume. Vor dem Gebäude befindet sich der einzige Fahrzeug-Waschplatz mit Ölabscheideanlage der Samtgemeindefeuerwehr.

Das mit 24 Jahren noch vergleichsweise junge Gebäude entspricht nicht mehr den rechtlichen Anforderungen an ein modernes Feuerwehrhaus. Zum Schutz der Feuerwehrkameraden und zur dauerhaften Gewährleistung eines sicheren Betriebs der Ortsfeuerwehr, sind bauliche Veränderung erforderlich.

Der Feuerwehrausschuss hat am 06.12.2022 - empfehlend für die nachfolgenden Gremien - beschlossen, dass geprüft werden soll, ob für die erforderlichen baulichen Veränderungen ein Neu- oder Anbau in Frage kommt. Abweichend vom Empfehlungsbeschluss hat der Samtgemeinderat am 13.12.2023 nach umfangreichen Beratungen mehrheitlich den Beschluss gefasst, ein neues Feuerwehrhaus in Brockel zu errichten.

Auf Antrag der SPD-Fraktion wurde der Sachverhalt von der Kommunalaufsicht geprüft. Das Schreiben der Kommunalaufsicht vom 07.02.2023 wurde dem Rat zur Kenntnisnahme

übermittelt. Demnach muss zunächst eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen.

Am 17.03.2023 wurde zunächst das Architekturbüro „MOR Architekten“ beauftragt. Das vom Architekten ermittelte Ergebnis wurde der Kommunalaufsicht am 21.09.2023 übermittelt. Am 22.09.2023 hat die Kommunalaufsicht mitgeteilt, dass die von MOR Architekten erstellten Unterlagen nicht den Anforderungen an eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfüllen. Daraufhin wurde „ICR - Ingenieurbüro Christine Rathjen“ mit der weiteren Bearbeitung beauftragt.

Frau Rathjen hat die von ihr erstellten Unterlagen am 20.11.2023 zur Verfügung gestellt.

Der Feuerwehrausschuss und der Rat wurden in der Sitzungsrunde 05.12.-12.12.2023 mit Mitteilungsvorlage 90-2023 über den Sachstand informiert. Die Kostenaufstellungen wurden zur Verfügung gestellt.

Auf Veranlassung der Fraktionsvorsitzenden der CDU und der Gruppe SPD/Liste wurde ein erneuter Versuch unternommen, in einem vorbereitenden Gespräch, an dem die Fraktionsvorsitzenden, der Bürgermeister der Gemeinde Brockel sowie die Verwaltung beteiligt waren, Einvernehmen darüber zu erzielen, wie das Projekt weiter verfolgt werden kann.

Ziel der Unterredung war, eine sowohl für die Samtgemeinde als auch für die Gemeinde Brockel wirtschaftliche Lösung zu finden.

Im Ergebnis wurde vereinbart, dass so schnell wie möglich ein Verkehrswert-Gutachten für das Bestandsgebäude durch einen neutralen Sachverständigen erstellt wird.

Der Auftrag für ein Verkehrswertgutachten wurde dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf am 07.12.2023 erteilt. Die Wertermittlung erfolgte am 18.04.2024.

Am 30.04.2024 wurde die Gemeinde Brockel aufgefordert, auf Grundlage des ermittelten Verkehrswertes eine Entscheidung des Gemeinderates herbeizuführen, ob die Gemeinde Brockel das bestehende Feuerwehrhaus zum Verkehrswert erwerben würde, sofern es dazu kommen sollte, dass die Samtgemeinde einen Feuerwehr-Neubau auf einen von der Gemeinde kostenfrei zur Verfügung gestellten Grundstück errichtet.

Das Verkehrswertgutachten ist am 14.05.2024 bei der Samtgemeinde eingegangen und wurde der Gemeinde Brockel direkt im Anschluss zur Weiterleitung an den Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Brockel hat am 18.08.2024 mitgeteilt, dass der Gemeinderat den Ankauf des Gebäudes zum ermittelten Gebäudesachwert - unter der Bedingung, dass die Samtgemeinde ein neues Feuerwehrgebäude errichtet - beschlossen hat. Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, dass die Gemeinde der Samtgemeinde kostenfrei ein Grundstück für einen Neubau des Feuerwehrhauses zur Verfügung stellt.

Nachdem nunmehr alle Unterlagen vorlagen, wurde seitens der Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt.

Beim erstellten Wirtschaftlichkeitsvergleich sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- Das Raumprogramm und die Raumaufteilung wurde in Abstimmung mit dem Ortsbrandmeister erstellt. Die Raumplanung ist nicht identisch:
 - o Der Neubau verfügt über zwei Stellplätze, der Anbau über einen Stellplatz und eine große Werkstatt, die von den Raummaßen ebenfalls als Stellplatz für kleinere Fahrzeuge, z.B. einen MTW oder einen Anhänger, genutzt werden könnte.
 - o Der Neubau umfasst die Möglichkeit, im Obergeschoss einen Jugendraum (in Eigenleistung) auszubauen. Die hierfür erforderlichen Kosten sind nicht Bestandteil der Kostenermittlung.

- Die Abschreibung der Erweiterung des Bestandsgebäudes erfolgt mit der Restnutzungsdauer (66 Jahre) (Zuschreibung zum Bestandsgebäude). Der Neubau wird auf 90 Jahre abgeschrieben.

- Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Varianten Anbau und Neubau herstellen zu können, mussten für beide Gebäudevarianten der theoretische Energieverbrauch ermittelt werden. Der theoretische Energieverbrauch weicht stark vom gegenwärtigen Energieverbrauch ab, unterstellt deutlich höhere Kosten, insbesondere für die Anbauvariante, als erfahrungsgemäß anzunehmen ist.

Durch die vorgenannten Besonderheiten und die Vielzahl der unterstellten Annahmen, wird der Wirtschaftlichkeitsvergleich stark verzerrt.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich wurde der Kommunalaufsicht am 02.10.2024 vorgelegt.

Die Kommunalaufsicht hat bereits auf das abweichende Raumprogramm aufmerksam gemacht, die Prüfung jedoch noch nicht abgeschlossen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Kommunalaufsicht weitere Unterlagen anfordert oder eine weitere Überarbeitung des Raumprogramms fordert.

Unabhängig vom Ausgang des Wirtschaftlichkeitsvergleichs sollen vor der Bauausführung eine preisgünstigere Bauweise (z.B. Modular-Bauweise, Industrie-Bauweise) geprüft werden.

Anlagen vorhanden: Ja

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung/Eigenanteil	Objektbezogene Einnahmen	Einmalige o. jährliche Haushaltsbelastung
€	€	€	€	€
Veranschlagung	<input type="checkbox"/> vorgesehen	Produkt:	Konto:	Ansatz: €

gez. Eberle
Samtgemeindebürgermeister