

Dezernat III - Planen und Bauen - Hochbau	
Dezernent/in:	Herr Ahlke
FBL/in:	Herr Tönnies
Vorlagenersteller/in:	Herr Schnitker

## Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Hauptausschuss  
Rat

### Termin:

01.04.2019	öffentlich
09.04.2019	öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

#### **Feuerwehrgerätehaus Standort Wadersloh**

### Sachdarstellung:

Das Feuerwehrgerätehaus Wadersloh entspricht in seiner heutigen Form nicht mehr den aktuellen Feuerwehrdienstvorschriften und Unfallverhütungsvorschriften. Wie an den Standorten Diestedde und Liesborn fehlen geeignete Sanitärräume, Umkleideräume für die Einsatzkräfte und ein sicherer Alarmeinang. Außerdem fehlen mindestens zwei Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge, Stellplätze für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte sowie Werkstatt- und Lagerräume.

Im Brandschutzbedarfsplan vom 11.10.2018 werden diese Mängel als so gravierend und sicherheitsrelevant eingestuft, dass sie nur durch erhebliche bauliche Maßnahmen beseitigt werden können.

Die Verwaltung hat darum zunächst Konzepte für die Ertüchtigung des bisherigen Standorts erarbeitet. Neben der ungünstigen Geländetopografie erwies sich hierbei die direkt angrenzende Wohnbebauung an beiden Seiten der Fahrzeughalle als überaus problematisch. Eine Erweiterung des Standortes wäre nur nach Osten hin auf dem Gelände des Realschulcampus möglich. Neben den Sanitär- und Umkleideräumen wären hier auch eine zweite Fahrzeughalle, die notwendigen PKW-Stellplätze sowie eine neue Zufahrt vom Kreisverkehr am Park aus zu den neuen Stellplätzen hin zu errichten. Eine erhebliche Immissionsproblematik vor dem Hintergrund erheblich verschärfter rechtlicher Rahmenbedingungen kommt erschwerend hinzu. Die Kosten für die erforderlichen Um- und Neubauten werden auf mindestens 1,4 Mio € geschätzt. Diese Kosten decken nur die baulichen Mindestanforderungen ab. Sanierungsarbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz sind darin nicht erhalten.

Auch bei sorgfältiger Planung lassen sich die baulichen Unzulänglichkeiten im über 40 Jahre alten Gebäudekomplex nicht vollständig beseitigen. Dies würde dauerhaft zu Einschränkungen der Nutzbarkeit führen. Hierzu zählen u.a.:

- Teilung der Fahrzeughalle (Bestand und Erweiterung). Keine direkte Verbindung für Fahrzeuge möglich, aufgrund der Geländetopografie um ein Geschoss höhenversetzt
- Mehrgeschossigkeit, Umkleidebereich und Fahrzeughalle wären um ein Geschoss höhenversetzt

- Keine ausreichenden Räumhöhen in den Nebenräumen des Gebäudebestands (UG)
- Feuchtigkeit in den Fundamenten und Untergeschossräumen
- Durchfahrtshöhe und –breite der vorhandenen Tore zu gering

Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig weitere, nicht unerhebliche Mittel für die Instandhaltung und Sanierung des Gebäudes bereitgestellt werden müssen.

Neben den baulichen ergeben sich vor allem aber baurechtliche Probleme.

Bei Gesprächen mit dem Kreisbauamt in Warendorf wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass es sich hier – anders als in Diestedde und Liesborn - um eine wesentliche Erweiterung handele und dies baurechtlich anders zu bewerten sei. Eine Genehmigung könne wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine Ertüchtigung des Gerätehauses am jetzigen Standort würde neben den bereits beschriebenen baulichen und planungsrechtlichen Problemen auch zu einer deutlichen Reduzierung der zu vermarktenden Fläche des Realschulgeländes führen. Darüber hinaus wären bei der Aufstellung des Bebauungsplans für den Realschulcampus erhebliche Abstandsflächen bzw. Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Dies verringert die vermarktbaren Flächen erheblich. Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Maßnahme mindestens ein Viertel der Gesamtfläche nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung steht und unproduktiv dem Lärmschutz anheimfällt.

Der jetzige Standort der Feuerwehr erfüllt die Kriterien für eine langfristige Sicherstellung des Raumbedarfs und Schaffung eines zeitgemäßen Feuerwehrgebäudes eindeutig nicht. Eine Ertüchtigung wäre nur unter Hinnahme dauerhafter Einschränkungen möglich. Aufgrund der beschriebenen Probleme erscheinen eine Verlegung des Standortes und die Errichtung eines Neubaus an anderer Stelle unausweichlich.

Sollte das Feuerwehrgerätehaus am jetzigen Standort ertüchtigt werden, sind – ungeachtet der bereits beschriebenen baurechtlichen Unsicherheiten - die Folgen für die Entwicklung des Realschulgeländes nicht absehbar. Neben einem Verlust von etwa einem Viertel der Fläche und den damit verbundenen finanziellen Einbußen sind auch am Campus planungsrechtliche Konsequenzen zu erwarten.

Die Abwägung zeigt, dass der jetzige Standort der Feuerwehr Wadersloh für die Schaffung eines zeitgemäßen und funktionalen Gebäudes auf Dauer ungeeignet ist. Darüber hinaus ergeben sich gravierende Konsequenzen für die positive Entwicklung des Realschulgeländes. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Standort zu verlegen und in Abstimmung mit den politischen Gremien ein geeignetes Grundstück für die Errichtung eines Neubaus zu suchen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Feuerwehrgerätehaus Wadersloh wird am jetzigen Standort nicht erweitert bzw. ertüchtigt. Der Standort wird aufgegeben, das Grundstück wird in die Planungen „Realschulcampus“ einbezogen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Grundstück für die Errichtung eines Neubaus vorzuschlagen.

Wadersloh, den 21.03.2019

---

Christian Thegelkamp  
Bürgermeister