Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD4/2021/294**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	03.06.2021
Fachdienst 4 Ordnung	Verfasser:	Robert Wellmann
	AZ:	37 63 00

Erwerb eines Grundstücks für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Hüsede

Beratungsfolge	**Termin**	
Verwaltungsausschuss	17.06.2021	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	15.07.2021	öffentlich

Haushaltsmittel

☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften

☐ ist nicht erforderlich
☐ wird noch vorgenommen
☒ ist erfolgt, das Ergebnis wird in der Sitzung vorgetragen.

Sachverhalt:

Die Feuerwehr Hüsede verfügt über ein TSF, das in den nächsten Jahren ersetzt werden muss. Ein Neufahrzeug passt mit seinen Abmessungen nicht in die vorhandene Fahrzeughalle hinein. Das Feuerwehrgerätehaus entspricht insgesamt nicht mehr den aktuellen Bau- und Unfallverhütungsvorschriften. Die Ortswehr Hüsede hat mit Schreiben vom 15.02.2018 auf dieses Problem hingewiesen. Diskutiert wurden zunächst verschiedene Möglichkeiten eines An- bzw. Umbaus des alten Gebäudes, der Bau einer neuen Fahrzeughalle unter Einbeziehung des Torhauses und des Dorfgemeinschaftshauses auf dem Dorfplatz sowie ein Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an einem neuen Standort. Ein An- bzw. Umbau des alten Gebäudes ist mangels ausreichender Fläche nicht möglich. Ein Umbau des Torhauses und des Dorfgemeinschaftshauses ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und wird von der Ortschaft Hüsede abgelehnt.

Damit verbleibt als einzige Option ein Neubau an einem neuen Standort. Zusammen mit der Feuerwehr wurde ein geeignetes Grundstück gesucht. Aus einsatztaktischen Gründen wird von der Feuerwehr ein neuer Standort an der Kokenrottstraße (K405) favorisiert. Mögliche Grundstücke wurden zusammengetragen und bewertet. Als geeignetstes Grundstück wurde das Flurstück 3/6, Flur 2, ermittelt. Das Grundstück gehört Herrn Jobst Wilker und ist insgesamt fast 16.000 m² groß. Herr Wilker ist bereit, aus diesem Grundstück eine Fläche von ca. 3.000 m² an die Gemeinde Bad Essen als Standort für ein neues Feuerwehrhaus zu veräußern. Das Grundstück liegt zum großen Teil im bebaubaren Bereich und muss somit nicht vorab neu überplant werden. Als Kaufpreis wurde der aktuelle Bodenrichtwert von 50,--

€ pro Quadratmeter vereinbart. Herr Wilker möchte das Grundstück mit anderen Flächen tauschen. Als mögliche Tauschflächen wurde das alte Feuerwehrhaus inkl. der Nebenflächen (ca. 1.000 m²) und Waldflächen am Berg oberhalb der Ortschaft Bad Essen ausgemacht. Am 12.12.2019 wurde dieser Plan im VA vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen in diesem Sinne fortzuführen. Die gemeindlichen Waldflächen wurden inzwischen untersucht und mit einem Gesamtwert von 2,41 € pro m² bewertet.

Parallel zu den Grundstücksverhandlungen haben Jobst Wilker und seine Schwester Antje Ahlert ein Bauvorhaben an der Stelle der vorhandenen Gastwirtschaft eingereicht. Beide Themen wurden im nicht-öffentlichen Teil in der Sitzung des Ortsrates Hüsede am 18.03.2021 diskutiert. Im Ergebnis war der Ortsrat bereit, einen Teil des öffentlichen Grundstücks (Flurstück 8/3) zur Schaffung einer Zufahrt für die neuen Wohngebäude auf der Nordseite abzugeben. Die Bushaltestelle muss dann verlegt werden. Einem Verkauf der weiteren Flächen wollte der Ortsrat nicht zustimmen. Grund für diese Entscheidung sei insbesondere die Ablehnung jeglicher Einschränkungen bezüglich Wegerecht und Planungshoheit durch die Bauherren. Es besteht die Befürchtung, dass eine mögliche Bebauung des jetzigen gemeindlichen Grundstücks negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Zugänglichkeit der Dorfmitte rund um den Dorfplatz haben werde. Zudem sei die künftige Art der Nutzung des alten Feuerwehrhauses durch den Käufer nicht klar. Es wird vorgeschlagen, das Tauschgeschäft ohne die Flächen am alten Feuerwehrhaus abzuwickeln und so beide Vorhaben voneinander zu trennen. Dies wird von Herrn Wilker allerdings abgelehnt.

Herr Wilker hat in Gesprächen mit dem Bürgermeister sein Interesse am Erwerb der Flächen am alten Feuerwehrhaus bestätigt. Dies betreffe insbesondere die Zufahrt zu den neuen Wohngebäuden wie auch seine eigene direkte Zufahrt. Das Feuerwehrhaus steht im unmittelbaren Bereich seiner Zufahrt und wird zukünftig für gemeindliche Zwecke nicht mehr genutzt. Seitens der Gemeinde besteht der Wunsch das Gebäude abzugeben und einer neuen Nutzung zuzuführen. Herr Wilker gibt an, das Gebäude erhalten und nutzen zu wollen. Hier sei eine gewerbliche Nutzung (für sein Schädlingsbekämpfergewerbe) ebenso denkbar wie die als Abstellraum für künftige Mieter.

Der Arbeitskreis Finanzen hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 die Problematik diskutiert und angeregt, neben dem Versuch noch einen Kompromiss zwischen den Interessen des Ortsrats und Herrn Wilker zu finden auch nach alternativen Standorten für ein neues Feuerwehrhaus zu suchen. In Gesprächen mit dem Bürgermeister konnte folgender Lösungsvorschlag entwickelt werden:

- Herr Wilker erwirbt den nördlichen Teil der öffentlichen Fläche als Zufahrt für die neuen Wohngebäude.
- Das alte Feuerwehrhaus mit einer kleinen Grundfläche wird quasi als Insel ebenfalls an Herrn Wilker abgegeben.
- Die restliche Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde. Das betrifft auch die jetzige Grundstückszufahrt und die Grünfläche.
- Die Parkplätze bleiben erhalten.
- Die Bushaltestelle wird verlegt.
- Entlang des Grundstücks Lange bleibt ein Fußweg erhalten.
- Der noch offene Wert des neuen Feuerwehrgrundstücks wird durch den geplanten Tausch mit Waldflächen ausgeglichen.

Die Punkte sind im Plan in der Anlage eingezeichnet.
Der Ortsrat Hüsede wird in seiner öffentlichen Sitzung am 09.06.2021 eine aktuelle Stellungnahme erarbeiten.
Mit dieser Lösung wird sowohl dem Wunsch von Jobst Wilker Rechnung getragen, eine eigenständige Zufahrt für die geplanten Wohnhäuser zu schaffen und das alte

Feuerwehrhaus für sich zu sichern, als auch dem Interesse der Ortschaft, die Parkplätze, die Wegerechte und das Ortsbild zu erhalten. Gleichzeitig wäre für die Gemeinde das Problem einer weiteren Nutzung des Altgebäudes gelöst.

Der Rat beschließt:

- ein ca. 3000 m² großes Grundstück an der Kokenrottstraße aus dem Flurstück 3/6, Flur 2, Gemarkung Hüsede, von Herrn Jobst Wilker zu erwerben. Der Wert des Grundstücks wird mit 50,-- € pro m² angesetzt.
- aus dem Flurstück 8/3, Flur 2, Gemarkung Hüsede, ein Teilstück von ca. 42 m² zur Schaffung einer neuen Zufahrt und ca. 32 m² zur Begradigung der Südostgrenze des Grundstücks herauszulösen und an Herrn Jobst Wilker zu veräußern. Der Wert wird mit 50,-- € pro m² angesetzt.
- aus dem Straßengrundstück Flurstück 110/4, Flur 2, Gemarkung Hüsede ein ca 270 m² großes Grundstück mit dem alten Feuerwehrgerätehaus herauszulösen und ebenfalls an Herrn Jobst Wilker zu veräußern. Der Wert wird mit 50,-- € pro m² angesetzt.
- den Restwert des erworbenen Grundstücks im Tausch mit Waldflächen aus den Flurstücken 19/2, 19/11, 19/12 und 400/73, Flur 5, Gemarkung Bad Essen, zu begleichen. Der Wert wird mit 2,41 € pro m² angesetzt.

Anlagen:
4