

Zukünftige Unterbringung der Löschgruppe Brück



Planungskonzept Hovenstraße

1 Hintergrund

Die Freiwillige Feuerwehr (FF) Köln, Löschgruppe Brück, ist zurzeit in 2 Mietobjekten in Köln Brück untergebracht: die Fahrzeuge des Brandschutzes in der Hovenstr. 38-42 und des Umweltschutzdienstes in der Broichstr. 50.

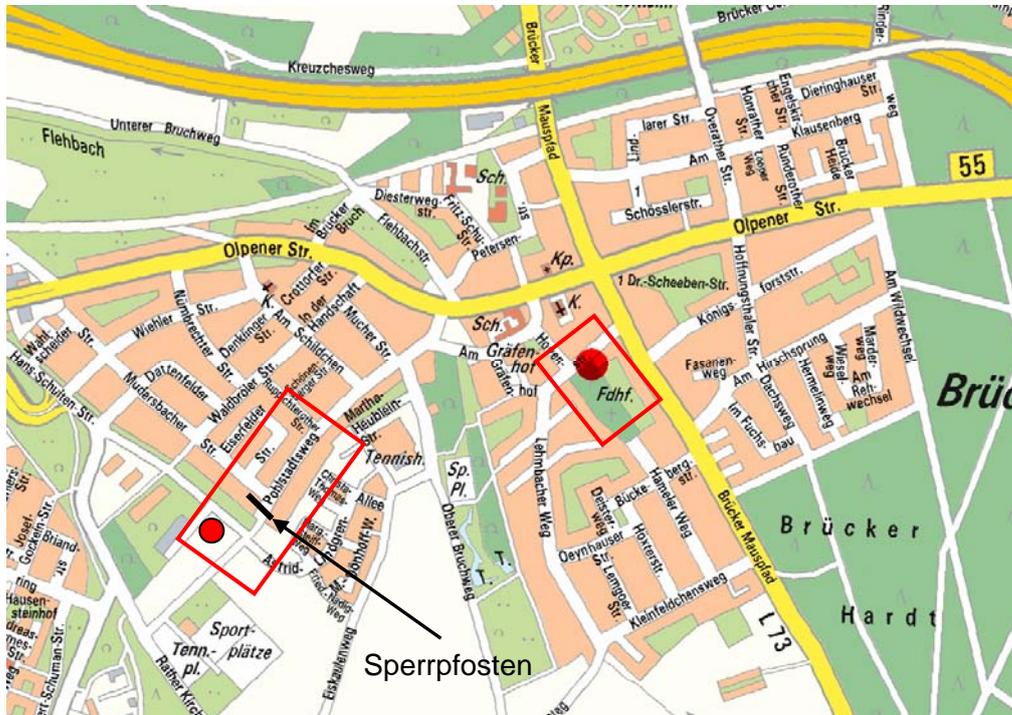
Der Mietvertrag für die Unterkunft in der Hovenstr. läuft zum 14.11.2010 aus.

Ziel ist es, bis zum Auslaufen des Pachtvertrages einen neuen Standort entwickelt zu haben, um einen nahtlosen Übergang der Feuerwehrarbeit (insbes. der für den Fortbestand einer FF wichtigen Jugendarbeit) zu gewährleisten.

2 Chronologie

Juni 2007	Die Bezirksvertretung Köln-Kalk (BV 8) beauftragt die Verwaltung, einen Standort für die FF Brück zu suchen.
Januar 2008	Die Eigentümerin möchte das bisherige Mietobjekt Hovenstr. 38 - 42 kurzfristig veräußern und bietet es der Stadt Köln zum Verkauf an.
Februar 2008	Die Verwaltung führt Gespräche mit der Immobilienmaklerin. Als Ergebnis wird festgehalten, dass ein Kauf zu einem für die Verwaltung akzeptablen Preis möglich ist.
März 2008	Der Stadtkämmerer beauftragt eine Prüfung von Alternativgrundstücken in Brück.
Dezember 2008	In der BV 8 werden 7 Grundstücke in Brück vorgestellt. Eine abschließende Entscheidung wird auf Grund von weiterem Klärungs- und Erläuterungsbedarf vertagt. 3 Grundstücke werden als Alternative in Betracht gezogen. Die Eigentümerin ist zu einer Verlängerung des Mietvertrages um 2 Jahre unter der Voraussetzung einer Mieterhöhung einverstanden. Um Planungssicherheit zu haben und mögliche Investoren nicht jährlich zu vertrösten, möchte Die Eigentümerin die Verlängerung auf maximal 2 Jahre befristen.
Januar 2009	Der BV 8 wird ein Beschlussvorschlag mit folgenden Prioritäten unterbreitet: <ul style="list-style-type: none"> - Favorisiert wird der Standort Eiskaulenweg / Oberer Bruchweg - Alternative 1 ist der Pohlstadtsweg - Alternative 2 ist der Standort Oberer Bruchweg Die BV 8 beschließt, die Alternative 1 dem Stadtentwicklungsausschuss vorzuschlagen.
März 2009	In seiner Sitzung am 05.03.2009 beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, die Alternative 1 als neuen Standort vorzusehen. Dieses Gelände steht jedoch kurzfristig nicht zur Verfügung, da der Bebauungsplan zuerst geändert werden muss.
Juli 2009	Es fand ein Ortstermin in der Hovenstr. Mit den beteiligten Dienststellen und dem Stadtkonservator zur Abstimmung möglicher Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes statt.

3 Bewertung der Liegenschaften Pohlstadtsweg und Hovenstr.



Eine Bewertung hinsichtlich der Nutzung als zukünftigem Standort der FF Brück zwischen dem vom Stadtentwicklungsausschuss favorisierten Standort „Pohlstadtsweg“ und dem Kauf der bisherigen Standortes „Hovenstraße“ wurde bisher nicht vorgenommen. In der nachstehenden Tabelle werden daher die beiden Lösungen gegenübergestellt und ausgewertet.

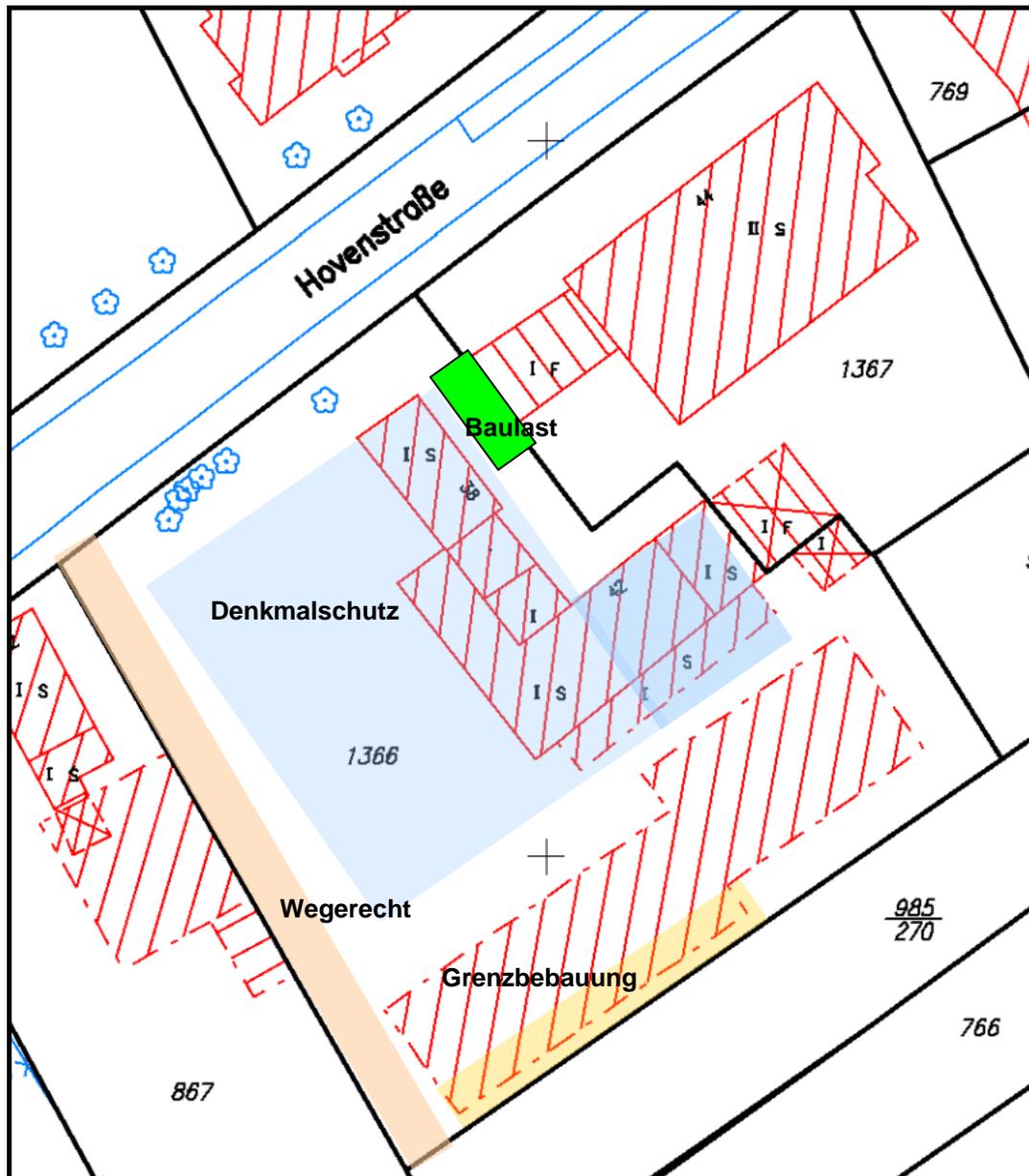
Kriterium	Pohlstadtsweg	Hovenstraße
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> - Ideale Flächengröße für Raumbedarf - Gute Parkplatzsituation 	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Lage im Ortskern und damit Beibehaltung der jetzigen Sicherheitsstandards (Ausrück- und Eintreffzeiten der Löschgruppe) - Kein Zeitdruck nach Ankauf - Grenzbebauung bis zu 1,0 Meter möglich - Akzeptanz innerhalb der Löschgruppe
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb des Ortskerns und damit schlechte Erreichbarkeit für die Mitglieder der Löschgruppe und längere Ausrückzeiten - Der Zeitfaktor bestimmt bei Bränden, aber auch bei sonstigen Unglücksfällen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die ursprüngliche angesetzte Größe des Grundstückes lag bei 2000 qm. Das Grundstück hat tatsächlich eine Größe von 2016 qm. Die freibebaubare Fläche des Grundstückes beträgt im Idealfall ca. 750 qm.

Kriterium	Pohlstadtsweg	Hovenstraße
	<p>den Verlauf des Schadensereignisses bzw. seine Ausdehnung und Wirkung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Sicherheit für die Bürger verschlechtert sich durch die längeren Ausrückzeiten. - Die Straßenführung (Fahrbahnverschwenkungen und Parksituation) unterbindet ein zügiges Befahren im Einsatzfall. - Es gibt derzeit lediglich zwei Zufahrtsstraßen: Hans-Schulte-Straße und Astrid Lindgren Allee - Der Bebauungsplan müsste geändert werden. Zeitgleich könnten die Planungen für den Neubau des Gerätehauses vorangetrieben werden. Eine Fertigstellung und Bezug ist daher frühestens in 5 Jahren möglich. - Für diese Lösung gibt es keine Akzeptanz in der Löschgruppe. Es muss im Falle der Umsetzung mit einer erheblichen Austrittswelle und damit ein Niedergang der Löschgruppe gerechnet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die aus dem Wohnhaus, den ehemaligen Stallungen und der ehemaligen Futterei bestehende Hofanlage sowie die daneben liegende Grünfläche stehen unter Denkmalschutz. - Es besteht ein Wegerecht zum Nachbargrundstück. - Ein Übungsgelände am Gerätehaus kann aus Platzgründen nicht eingerichtet werden.
Fazit	Der Standort am Pohlstadtsweg ist für die neue Unterbringung der Löschgruppe Brück geeignet. Er weist jedoch gegenüber dem Standort Hovenstraße Nachteile auf.	Der Ankauf des Objekts wird favorisiert.

4 Nutzung der Liegenschaft „Hovenstraße“ nach Ankauf

4.1. Ist-Situation

Die derzeitige Bebauung und die baulichen Einschränkungen der Liegenschaft sind in der folgenden Skizze dargestellt:



Bei der Planung zur Nutzung nach einem Ankauf müssen die folgenden Gegebenheiten beachtet werden:

- In der Liegenschaftskarte ist eine Baulast eingetragen, die auf dem Nachbargrundstück eine Grenzbebauung ermöglicht. Da über diese Baulast der Weg zur Vorderseite der Hofanlage führt, steht dies einer zukünftigen Nutzung des Grundstücks nicht im Weg.
- Die aus dem Wohnhaus, den ehemaligen Stallungen und der ehemaligen Futterei bestehende Hofanlage sowie die daneben liegende Grünfläche stehen unter Denkmalschutz.
- Die Hofanlage in ihrer äußeren Erscheinungsform darf nicht verändert werden, so dass die charakteristische Eigenschaft der Hofanlage bestehen bleiben muss. Innerhalb der Gebäude können die Räume in Absprache mit dem Stadtkonservator saniert und umgebaut werden, so wie dies bereits mit den Hofanbauten im Jahr 1995 (Umbau Sanitäranlagen, Duschen und Einbau von Dachschrägenfenstern) geschehen ist.
- Im Grundbuch ist eine nachbarschaftliche Vereinbarung aufgenommen, die dem Nachbarn hinter der jetzigen Fahrzeughalle der FF ein Wegerecht in einer Breite von 3 m einräumt. Im Gegenzug darf eine Grenzbebauung auf einer Länge von 24 m erfolgen. Gegen dieses Wegerecht bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken, da dieser Weg als Zufahrt zu den Fahrzeughallen genutzt wird. Durch die Grenzbebauung ist ein Abriss und Neubau der Fahrzeughallen an gleicher Position möglich.
- Die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – und hier besonders der § 6 (Abstandsflächen) müssen bei der Planung für einen Neubau beachtet werden.

4.2. Gestaltung des Grundstückes

Auf Grund der oben genannten Gegebenheiten und in Anbetracht einer optimalen Ausnutzung der bebaubaren Flächen wird die Nutzung des Geländes wie folgt vorgeschlagen:

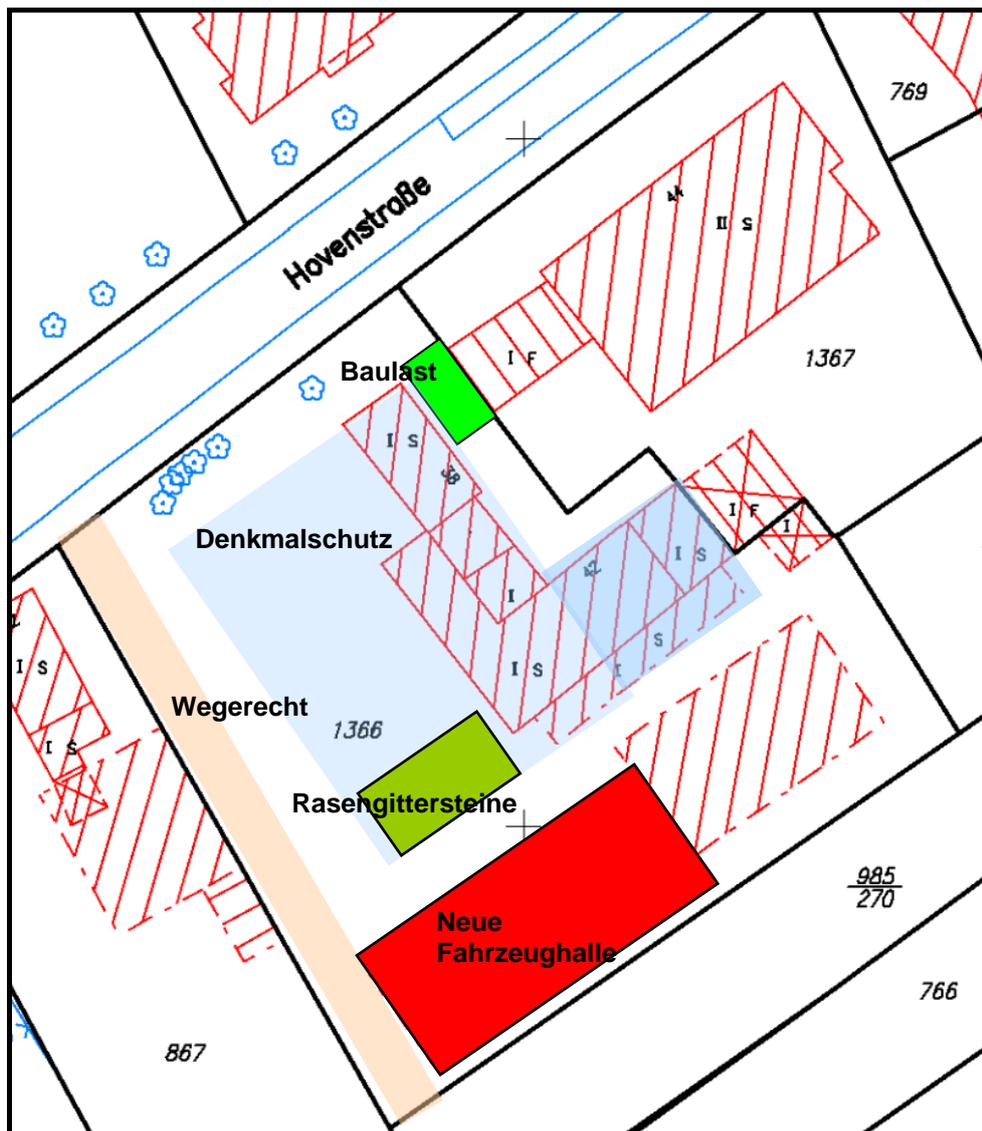
4.2.1. Flächenkonzept

Die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage und der jetzige Schulungsraum bleiben bestehen. Die Räume werden entsprechend dem Raumnutzungskonzept (siehe Ausführungen unter Ziffer 4.2.3.) renoviert und umgebaut.

Die derzeitige Fahrzeughalle wird abgerissen und auf der Fläche eine neue Fahrzeughalle mit veränderten Maßen gebaut. Dabei bleibt das Wegerecht auf die im Grundbuch vereinbarte Größe erhalten.

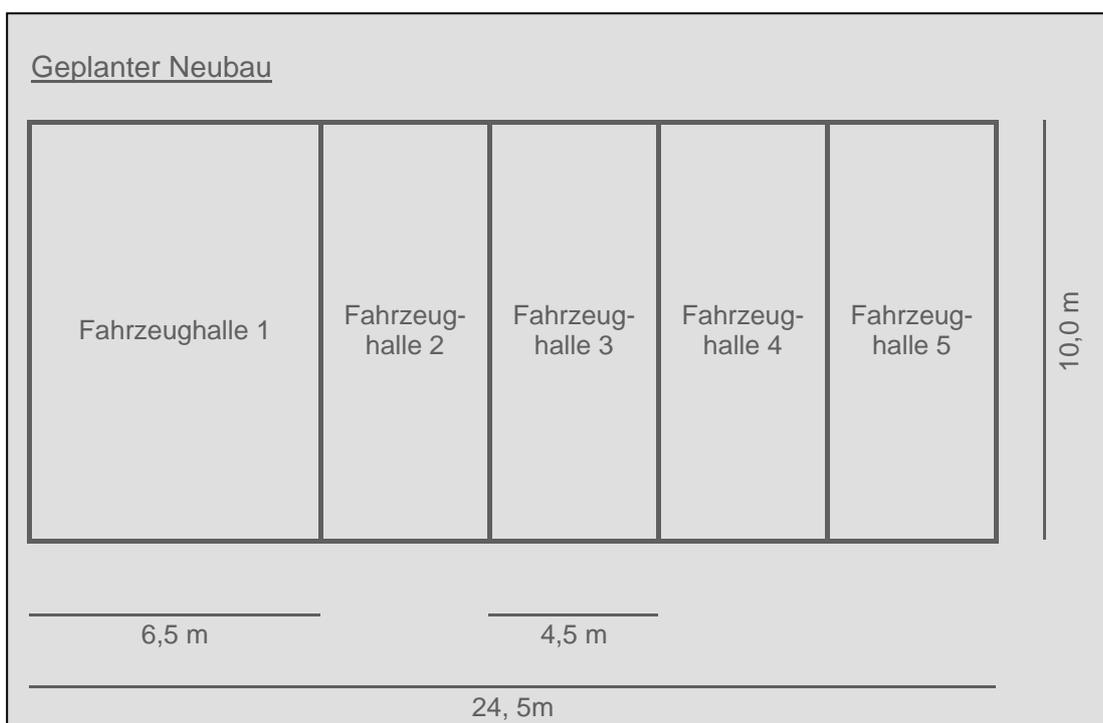
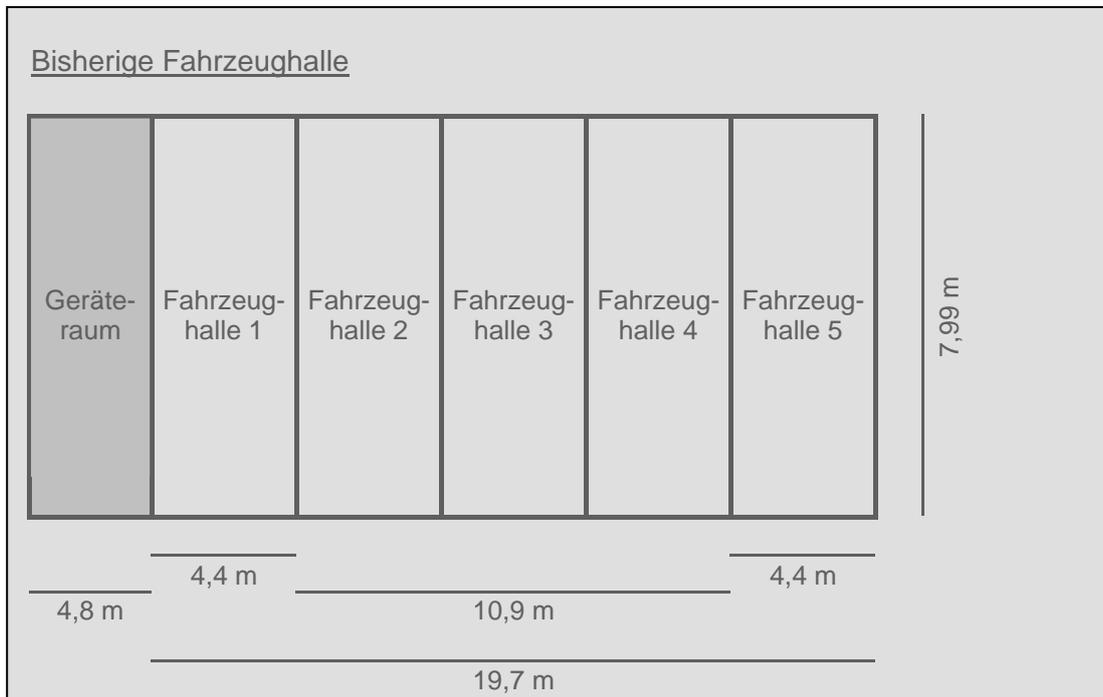
Um das sichere Ausrücken der Fahrzeuge aus den Fahrzeughallen zu gewährleisten, muss ein ca. 2 m breiter Streifen der Grünfläche (Wiese) durch Rasengittersteine ersetzt werden.

Die Flächenplanung sieht nun so aus:



4.2.2. Planung der Fahrzeughalle im Detail

Nachfolgend wird die Veränderung der Fahrzeughalle beschrieben:

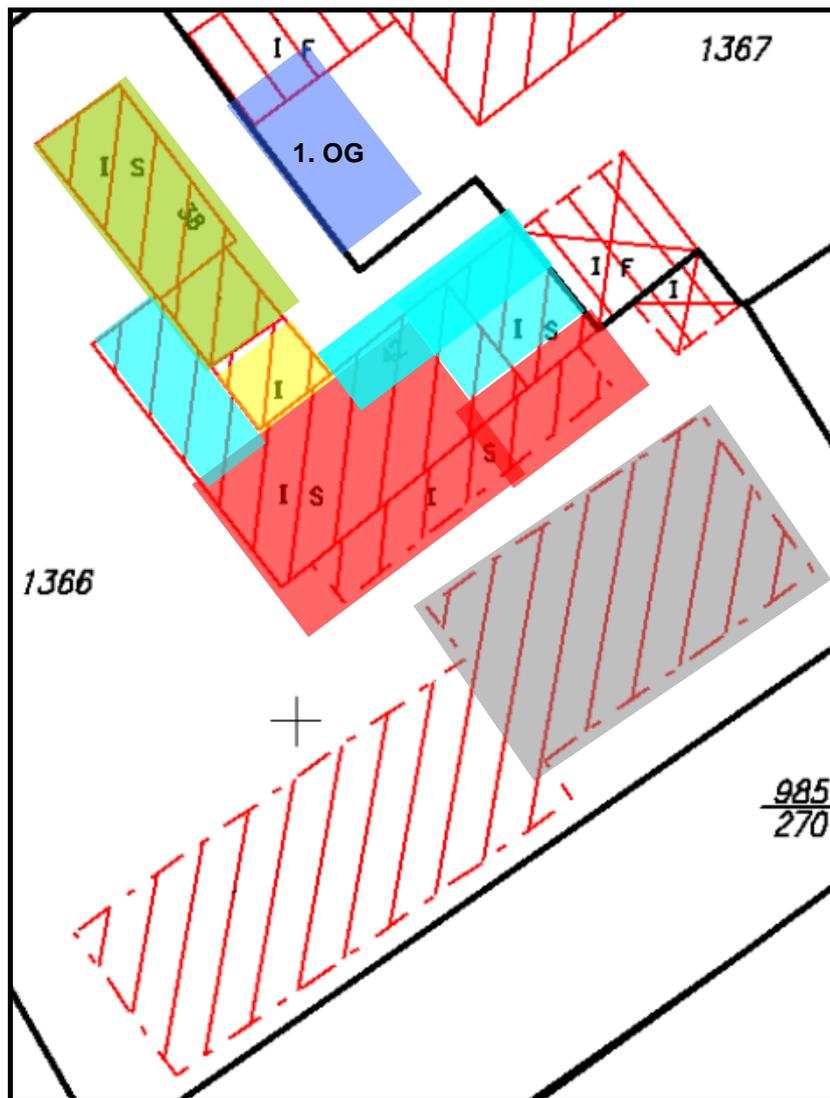


In der Fahrzeughalle 1 werden zukünftig das Mannschaftstransportfahrzeug und der ABC-Erkunder (beides Kleinfahrzeuge) neben einander untergebracht. In den weiteren Hallen das Löschfahrzeug (LF) 16, das LF 16 mit Tragkraftspritze, das Dekontaminationsfahrzeug und der LKW Dekon. Der momentan der Löschgruppe Brück zugeordnete Schlauchwagen wird durch die Umstrukturierung des Konzeptes zur Löschwasserförderung und Umverteilung der Sonderaufgaben der FF einer anderen Löschgruppe zugeordnet.

4.2.3. Raumkonzept

In der nachfolgenden Aufstellung wird die Nutzung der vorhandenen Räume unter Einbeziehung der DIN 14092 – Teil 1 "Feuerwehrrhäuser – Planungsgrundlagen" dargestellt.

geplanter Raumbedarf basierend auf der DIN 14092 – Teil 1 – Feuerwehrrhäuser					bestehende Gebäudeteile	
Nutzung	Länge / Anzahl	Breite / Fläche	Gesamtquadratmeter	Summe Fläche	vorhandene Fläche	Art
Schulungsraum	50	2,50	125	125	105	Unterrichtsraum
Verwaltung	2	18	36	36	33	1.OG
Besprechungsraum ^b	1	24	24	66	64	EG
Jugendraum	1	30	30			
Küche	1	12	12			
Lager für Lösch- und/ oder Bindemittel, Geräte, Schlä- che	1	80	80	80	75	Garage / Abstell- raum / Lager
Raum für Sondermessge- räte ^b	1	14	14	14	16	sep. Büro Treppe
Umkleideraum ^h Herren	20	1,2	24	87,24	96	bisherige Räume FF
Umkleideraum ^h Herren Duschen	10	1	10			
Umkleideraum ^h Damen	6	1	7,2			
Umkleideraum ^h Damen Duschen	6	1	6			
WC-Herren	5	3,02	15,1			
DU-Herren	4	3,78	15,12			
WC-Damen	2	3,02	6,04			
DU-Damen	1	3,78	3,78			
Gesamtfläche			408,24		389	



5 Zusammenfassung

Der bisherige Standort Hovenstrasse bietet zwar nicht die räumlichen Möglichkeiten eines kompletten Neubaus inklusive eines Übungshofes und der Option zur Stationierung eines Rettungswagens, ist aber aus einsatztaktischer Sicht (Ausrückzeiten, Anfahrtswege zum Gerätehaus) die bestmögliche Alternative. Hierdurch wird der jetzige Sicherheitsstandard gehalten.

Die räumliche Einschränkung und die Umstrukturierung der Aufgaben der Löschgruppe wird von der Verwaltung und auch den Mitgliedern der Löschgruppe in Kauf genommen weil die Einsatzfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.