

Mitteilung für den Ortsrat Hohenstein am 17.06.2024 und den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 07.08.2024

Sachstandsbericht zur Umnutzung des alten Feuerwehrgerätehauses Zersen zum Dorfgemeinschaftshaus (DE Süntel- und Hohensteindörfer)

In Zersen gibt es seit vielen Jahren eine aktive Dorfgemeinschaft. Dies mündete 2020 im Zuge des Dorfentwicklungsprozesses in die Gründung des Vereins „Dorfgemeinschaft Zersen von 2020“ und damit einer Institutionalisierung der Dorfgemeinschaft. Im Vergleich zu vielen anderen Ortsteilen der Stadt Hessisch Oldendorf besitzt Zersen kein Gebäude, das als Dorfgemeinschaftshaus fungiert. Als Treffpunkt dient derzeit die örtliche Gaststätte im Ortszentrum von Zersen. Deren Saal wird u.a. als Turnhalle für Sportgruppen genutzt.

Direkt gegenüber dieser Gaststätte liegt das alte Feuerwehrhaus in Zersen. Es handelt sich hierbei um ein ortsbildprägendes Gebäude mit einem markanten Schlauchturm. Auf dem Turm befindet sich die Sirene für öffentliche Alarmierungen. Eine aktive Nutzung durch die Stadtfeuerwehr ist nicht mehr gegeben und soll auch zukünftig nicht mehr erfolgen.

Dieser Leerstand im Dorfmittelpunkt hat seitens der Dorfgemeinschaft zu den Überlegungen geführt, das alte Feuerwehrhaus zukünftig als Dorfgemeinschaftshaus nutzen zu wollen als ergänzendes und nicht konkurrierendes Angebot zur benachbarten Gaststätte.

Mögliche Nutzungen sind:

- Offenes Haus als Treffpunkt für Jung und Alt, z.B. Jugendtreff
- Eltern/Kindertreffs (z.B. Spielkreis, Kindergeburtstag)
- Lesungen, Konzerte, Wechsausstellungen auch im Rahmen des Programms „Kulturpicknick Zersen“ der Familie Kropp
- Seniorennachmittag/Seniorentreff
- Zusammenkünfte der Dorfgemeinschaft

In Zersen gibt es außer dem alten und dem neuen Feuerwehrhaus kein weiteres öffentliches Gebäude.

Der Verein „Dorfgemeinschaft Zersen von 2020“ hat in der Ortsratssitzung Hohenstein vom 08.11.2021 folgenden Antrag eingebracht: „Der Verein „Dorfgemeinschaft Zersen von 2020“ beantragt im Rahmen der Verbunddorfentwicklung von der Stadt Hessisch Oldendorf nach baulichen Umbaumaßnahmen die Überlassung des alten Feuerwehrhauses in Zersen zur Nutzung als dörfliche Gemeinschaftseinrichtung.“ Der Ortsrat Hohenstein hat in dieser Sitzung einstimmig den Beschluss gefasst, den Antrag der Dorfgemeinschaft Zersen zur Übernahme/Überlassung des alten Feuerwehrhauses zu unterstützen.

Aufgrund der oben geschilderten Situation in Zersen stufte die Verwaltung die Wirkung der Nachnutzung dieses öffentlichen Gebäudes für die zukünftige Ortsentwicklung als sehr hoch ein und bewertete damit dieses Grundstück weiterhin als eine benötigte Fläche. Die Verwaltung schlug somit vor, das bisherige Feuerwehrhaus im Stadtteil Zersen im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf zu belassen und in einem nächsten

Schritt ein Planungskonzept nebst Kostenschätzung für die Sanierung des Gebäudes entsprechend den Belangen der Dorfgemeinschaft zu erarbeiten.

Im Mai 2022 wurde daher beschlossen, dass das alte Feuerwehrhaus in Zersen nicht veräußert werden soll, sondern der Dorfgemeinschaft Zersen langfristig zur Nutzung als Dorfgemeinschaftseinrichtung überlassen wird. Um als Dorfgemeinschaftseinrichtung genutzt werden zu können, sollte zudem ein Planungskonzept nebst Kostenschätzung für die zukünftige Nutzung des Gebäudes erarbeitet werden.

Nach entsprechender Angebotsaufforderung wurde das Architekturbüro Steding beauftragt, das ein Konzept zur Sanierung und Umnutzung des Gebäudes sowie die geschätzten Kosten entsprechend der zukünftigen Nutzung als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft erarbeitet hat. Im nächsten Schritt soll auf der Grundlage des Planungskonzeptes nun ein Förderantrag im Rahmen der Dorfentwicklung gestellt werden. Ziel ist es, nach erfolgreicher Sanierung das Gebäude anschließend der Dorfgemeinschaft zur Nutzung zu überlassen.

Folgende, baulich zwingend erforderlichen Maßnahmen sind aktuell geplant:

1. Es entsteht ein überdachter Eingangsbereich mit großer Fensterfront
2. Die Wände eines innenliegenden Abstellraums werden abgebrochen. Im hinteren Bereich des Feuerwehrhauses entsteht eine kleine Teeküche.
3. Fenster und Elektrik werden erneuert.
4. Die Raumdecken erhalten eine Dämmschicht. Damit wird der Wärmeverlust in den unbeheizten, nicht gedämmten Dachraum verhindert.
5. Da das Gebäude nur temporär (teil-)beheizt wird, ist eine elektrisch betriebene Heizung (Konvektoren) vorgesehen.
6. Der stark sanierungsbedürftige Bereich des WCs wird vergrößert, umgestaltet und hinsichtlich der Ausstattung vollumfänglich erneuert, so dass dieses barrierefrei, aber aufgrund der Gesamtgröße nicht rollstuhlstuhlgerichtet sein wird.
7. Über dem WC wird eine Decke mit abschließbarer Dachbodenluke eingezogen, sodass der darüberliegende Raum mit Schlauchturn abgeschlossen ist.
8. Wand- und Bodenflächen werden mit Putz und Fliesen nutzungsorientiert neugestaltet.
9. Im Außenbereich findet eine Entsiegelung des mit Asphalt befestigten Vorplatzes statt. Der Vorbereich wird gepflastert, mit einer Beetfläche neugestaltet und das Gelände am Bach erneuert.

Nach aktueller, vorläufiger Kostenschätzung muss für die Gebäudesanierung von einer Gesamtsumme in Höhe von 89.250 Euro brutto ausgegangen werden. Insgesamt werden zusätzlich Baunebenkosten für die Gebäudesanierung erwartet, die derzeit noch nicht beziffert werden können. Erfahrungsgemäß liegen diese bei ca. 20% der Netto-Sanierungskosten. Dies entspricht in etwa 17.350 Euro brutto.

Bei einer in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich weitere Erfordernisse ergeben.

Die Entsiegelung und Neugestaltung des Außenbereichs beläuft sich nach vorläufiger Kostenschätzung auf rund 9.400 Euro. Für die Erneuerung des Geländers wird von Kosten in Höhe von etwa 4.000 Euro ausgegangen.

Der dörfliche Arbeitskreis in Zersen, der Ortsrat Hohenstein sowie Vertreter*innen der Dorfgemeinschaft wurden im Rahmen einer Arbeitskreissitzung am 21. Mai zum Planungsprozess beteiligt. Im Zuge dieses Abstimmungstermins wurden noch Änderungswünsche erörtert, die in der beigefügten Planung noch nicht enthalten sind und deren Umsetzung im weiteren Planungsverfahren geprüft werden, u.a.:

- Änderung der Eingangstür sowie der Tür-/Fensterfarben
- Vergrößerung der Überdachung über der Eingangstür
- Verzicht auf den Lagerraum
- Abgrenzung des Freiraumes mit Hecke zur Straße und Prüfung einer Brücke

Ausblick:

Der Zeitplan kann wie folgt aussehen:

- Bis zum 30.09.2024 (Stichtag): Antragsstellung beim ArL für die Maßnahme zur Förderung nach den Vorgaben der ZILE- Richtlinie
- Ab Oktober 2024: Vorbereitung der Bauantragsstellung sowie Nutzungsänderungsantrag und Einreichung beim Landkreis Hameln- Pyrmont,
- Erwartung einer Förderzusage wahrscheinlich im Frühjahr 2025,
- Unter Begleitung des Rechnungsprüfungsamtes (RPA): Vorbereitung der Leistungsverzeichnisse für die Gewerke, Ausschreibung und Vergabe sowie Beauftragung bis Ende September 2025,
- Realisierungsphase ab Oktober 2025, Umbauzeitraum ca. 3 Monate plus zwei Monate Zeitpuffer, also bis ca. Februar 2026
- Abschluss und Abrechnung bis Anfang Juli 2026
- Antrag auf Auszahlung der Zuwendungen Anfang Juli 2026

Allgemeine Hinweise zur Nutzung des künftigen Dorfgemeinschaftshauses:

Üblicherweise wird zwischen der jeweiligen Dorfgemeinschaft und der Verwaltung eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich des Nutzungsspektrums des Dorfgemeinschaftshauses sowie zur Regelung von Kostenübernahmen geschlossen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geringen Raumgrößen verwaltungsseitig der Ausschluss von privaten Feiern vorgesehen.

Auf der Grundlage der Kostenberechnung durch das beauftragte Architekturbüro sowie ergänzender Kostenermittlungen wird von folgenden Brutto-Baukosten ausgegangen:

Gebäudeumgestaltung/-sanierung	89.250,00 Euro
Außenanlagen	9.400,00 Euro
Geländer	4.000,00 Euro
Baunebenkosten	17.350,00 Euro

	120.000,00 Euro

Für die Realisierung der Maßnahme auf Basis der aktuell vorliegenden Schätzungen / Berechnungen muss von Gesamtkosten in Höhe von 120.000,00 Euro ausgegangen werden. Eine entsprechende Vorlage zum Projekt wurde in die zuständigen politischen Gremien (BUK und VA) eingebracht.

S. Wenke

Anlage:

Entwurf zur Umnutzung des alten Feuerwehrhauses