

i-OEK LOS II

# Planung eines gemeindlichen Multifunktionsgebäudes in Kleve „Neue Klever Mitte“ (DGH Kleve)

Bauherr: Gemeinden Bekdorf, Kleve, Krummendiek, Moorhusen

## Erläuterungsbericht zur Vorplanung



Endfassung

Beschluss  
20.09.2023

Obj.-Nr.: 11-2023

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes



## Inhalt

1. Planungsaufgabe / -anlass .....	2
2. Lage / Bestand .....	3
3. Planungsansätze / Kosten .....	5
4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht .....	15
5. Fördermöglichkeiten .....	16
6. Ausblick / weiteres Vorgehen .....	16
ANLAGE .....	17

### 1. Planungsaufgabe / -anlass

Die vier Kommunen Bekdorf, Kleve, Krummendiek, Moorhusen verbindet bereits über viele Jahrzehnte eine sehr enge Zusammenarbeit in vielen Bereichen, z.B. Feuerwehr, Kindergarten, Kirche. Kleve ist als größter Ort auch der Sitz der überwiegenden Infrastruktur. In Krummendiek steht die gemeinsame, historische Kirche und der letzte aktive Landgasthof im Untersuchungsgebiet.

Die Gaststätte „Klever Hof“ wurde im Jahr 2020 geschlossen, sie fehlt nun als Treffpunkt im Gemeindeleben. Die Gemeinde Kleve hat das Gebäude nebst Grundstück im Hinblick auf eine interkommunale Nutzung und im Rahmen der Erstellung eines interkommunalen Ortsentwicklungskonzepts (i-OEK) erworben. Der Erwerb des Gebäudes sowie die Erstellung des i-OEK wurden aus Mitteln des Landes und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) bezuschusst. Das LOS I, die Erstellung des i-OEK Kleve und Umgebung durch die Gemeinden, mit Einbindung der Bevölkerung, wurde im März 2023 abgeschlossen und von allen beteiligten Gemeinden beschlossen. Das LOS II beinhaltet die Erarbeitung eines Vorkonzepts zur Umsetzung der im Rahmen der Aufstellung des i-OEK identifizierten Schlüsselprojekte. Der Auftrag zur Erstellung dieses Vorkonzepts wurde nach Ausschreibung an das Unternehmen Janiak + Lippert Architekten und Ingenieure GmbH vergeben. Es handelt sich dabei um eine reine Planungsphase, die noch keinen Beschluss zur Umsetzung bedeutet.

Ziele des i-OEK sind u.a. die Schaffung multifunktional nutzbarer Räumlichkeiten sowie ein Bereich zum Verweilen unter freiem Himmel („Freiraum Mitte“) mit Aufenthaltsqualität als Veranstaltungsort und Treffpunkt für die örtliche Bevölkerung, für Bürger:innen und Vereine („Neue Mitte Klever Hof“). Weiterhin sollen für die Freiwillige Feuerwehr anforderungsgerechte Gebäude bzw. Räumlichkeiten sowie geeignete Parkflächen geschaffen werden. Die Lage des ehemaligen „Klever Hof“ in Kleve bietet sich für das Vorhaben an.

Die Entwicklung des Vorkonzepts erfolgte – analog zum Vorgehen im Rahmen des LOS I – in einer Lenkungsgruppe aus Bürgermeister:innen und Gemeindevertreter:innen der beteiligten Gemeinden Bekdorf, Kleve, Krummendiek und Moorhusen in Zusammenarbeit mit den Wehrführern der Freiwilligen Feuerwehr Krummendiek. Der Prozess wurde seitens der Verwaltung und durch den Architekten begleitet. Um die Öffentlichkeit zu informieren und ihr Gelegenheit zu geben sich bei Bedarf näher mit dem Projekt zu befassen und teilzuhaben, wurde ein öffentlicher Sachstandsbericht am 28.07.2023 (s. Anlage) über den Internetauftritt [www.i-oe.de](http://www.i-oe.de) zur Verfügung gestellt.

## 2. Lage / Bestand



Übersicht über die bestehenden Gebäude

Auf dem Flurstück 94/8 (Sandkuhle 4a) befindet sich derzeit ein Feuerwehrgerätehaus mit 2 Stellplätzen. Das Grundstück ist im Eigentum des Amtes Itzehoe-Land und wird von der gemeinsamen Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinden Bekdorf, Kleve, Krummendiek und Moorhusen genutzt. Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Bei einer Begehung am 08.05.2023 wurden Setzungen an dem Gebäude durch ein Torflinse beobachtet, auch eine teilweise Weiternutzung als Lagergebäude ist damit hinfällig. Hier wäre laut Baugrundgutachten vom 01.07.2019 bei Erhalt des Gebäudes zunächst eine nachträgliche Tiefgründung erforderlich. Weiterhin genügt das Feuerwehrgerätehaus nicht den Anforderungen der HFUK, z. B. besteht ein Mangel an Funktionsräumen wie Umkleiden und Sanitären, Lager und Nebenräumen. Hinsichtlich der Barrierefreiheit gibt es Einschränkungen durch einen Höhenunterschied von mehreren Stufen zwischen Halle und Schulungsraum. Auch die Parksituation für die Einsatzkräfte – derzeit werden dafür 7 unbefestigte Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor Sandkuhle 2 und 2a (Flurstück 160/19) genutzt – ist unzulässig und muss daher verändert werden. Das zugehörige Flurstück 160/19 gehört der Gemeinde Kleve und kann somit bei der Planung miteinbezogen werden.

Die Gaststätte „Klewer Hof“, die im Gebäude auf dem Flurstück 94/7 betrieben worden war, ist seit 2020 geschlossen. Das Grundstück wurde daraufhin durch die Gemeinde Kleve erworben. Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein großer erhaltenswerter Baum. Der Gebäudebestand ist hingegen als nicht erhaltenswert einzustufen. Bei der Begehung am 08.05.2023 wurden zahlreiche Mängel festgestellt. Der bauliche Zustand ist mangelhaft, es bestehen Schäden infolge von immensem Sanierungsstau. Der energetische Zustand ist ebenfalls als äußerst mangelhaft einzustufen. Es bestehen Brandschutzmängel, insbesondere ist kein Treppenraum gem. LBO im Haupthaus ins DG vorhanden. Die gesamte Haustechnik ist als abgängig einzustufen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhandensein von Schadstoffen im Bestand sowie weiteren nicht sichtbaren Schäden in ungeöffneten Bauteilen und

Schädlings- bzw. Schimmelbefall (starke Geruchsbildung im Innenraum) und statischen Unzulänglichkeiten des Bestands zu rechnen.

Ein wesentlicher Punkt mit Blick auf einen Erhalt des Gebäudebestands ist die mangelhafte Barrierefreiheit, die einen Erhalt des Bestandes per se unmöglich erscheinen lässt. Zwischen allen drei Gebäudeteilen Haupthaus, Festsaal und Kegelbahn sind jeweils mehrere Stufen vorhanden, die zu innenliegenden Rampen von bis zu über 10 Metern Länge führen würden. Auch innerhalb des Haupthauses sind weitere Höhenversätze vorhanden. Der Höhenunterschied ist nicht zu beseitigen und würde beim Versuch einer Umplanung oder Erweiterung bei der Unfallkasse zu einer Ablehnung führen.

Das Verkehrswertgutachten vom 21.07.2020 stellt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von lediglich 10 Jahren fest.



Feuerwehrgerätehaus



Feuerwehrgerätehaus



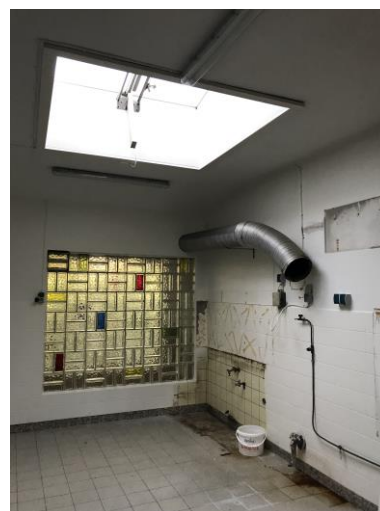
Außenanlage am Haupthaus



Frontansicht des Haupthauses  
(Eingangsbereich des früheren Gasthofs)



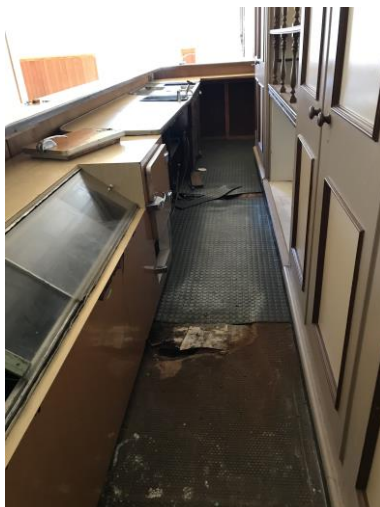
WC im Haupthaus



Küche im Haupthaus



Elektroinstallation im Festsaal



Bar im Festsaal



Übergang zwischen  
Haupthaus und Festsaal



Elektroinstallation im Festsaal



Übergang zwischen Haupthaus und Festsaal

All diese Punkte führen zu dem Schluss, dass ein Erhalt, auch von Teilen des Bestandes, zu unbefriedigenden und vor allem kostenmäßig nicht greifbaren Ergebnissen führen würde.

Keins der vorhandenen Gebäude steht unter Denkmalschutz, es gibt auch keine Baulasten die eine Überplanung einschränken würden. Ein nicht zurückgebauter Tank (nicht im Altlastenkataster verzeichnet) der ehem. Tankstelle ist noch vorhanden und kann im Zuge eines Rückbaus mit beseitigt werden. Entsprechend §13 LBO Schutz der baulichen Anlage gegen schädliche Einflüsse sollten die vorliegenden oberflächennahen Grundwasserstände (vgl. Bodengutachten vom 17.09.2019) in der Ausführung berücksichtigt werden. Ebenfalls ist die Beschaffenheit des Baugrunds, insbesondere unter Berücksichtigung der Torflinse unterhalb des bestehenden Feuerwehrgerätehauses, zu bedenken.

Das zwischenliegende Flurstück 94/6 ist ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Kleve.

Der Erwerb des Teilstücks von Flurstück 161/12 an der Ecke vor dem Gebäude des „Klever Hofes“ durch Gemeinde Kleve ist in Vorbereitung (Stand: 23.03.2023).

### 3. Planungsansätze / Kosten

Ein Erhalt des Bestandes, auch in Teilen, ist wegen des baulichen Zustands mit der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wie auch wegen des Brandschutzes, der Energetik und insbesondere der Barrierefreiheit für die gewünschten Inhalte der Planung ungeeignet und stellt ein nicht über-

schaubares Kostenrisiko oberhalb von Neubaukosten dar. Alle Beteiligten in der Runde haben sich daher einstimmig gegen eine kosten- und zeitintensive vertiefende Untersuchung des Bestandes auf einen möglichen Erhalt ausgesprochen. Eine komplette Neuüberplanung des gesamten Grundstücks ist somit unumgänglich. Sollte der Neubau umgesetzt werden, ist zu bedenken, dass die jetzige Feuerwehr bis zur Fertigstellung der neuen voll in Betrieb bleiben können muss.

Entsprechend dem i-OEK sollen multifunktional nutzbare Räumlichkeiten als soziales und kulturelles Zentrum für die örtliche Bevölkerung, als Treffpunkt für Bürger:innen und Vereine, unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäude/Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr geschaffen werden („Neue Mitte Klever Hof“). Die Neuplanung soll ebenerdig/eingeschossig ohne Aufzug sein, lediglich Lager/Archivräume sind in einem oberen Geschoss denkbar. Sie darf keine Konkurrenz zu bestehender Gastronomie darstellen, soll aber deren Funktion im Bedarfsfall (z. B. bei Aufgabe) übernehmen können. Lage und Ausrichtung der neuen Gebäude soll eine Lärmbelästigung der östlichen Nachbarn minimieren. Die Optik der Neuanlage soll kleinteilig wirken („keine Lagerhalle oder Schuppen“) und die bisherige „stumpfe Ecke“ der ehemaligen Gaststätte als Wiedererkennungsmerkmal aufgenommen werden. Der neue große Saal soll so ausgebildet sein, dass er bei Öffnung einer Front durch Freiflächen erweitert werden kann. Weiterhin soll ein Stellplatz mit Anschlüssen für einen Bierwagen in der Nähe des Saals geschaffen werden. Ein separater Jugendraum mit niedrigschwelligem Angebot ist in der Freifläche anzudenken. Bei der Feuerwehr soll zudem ein dritter Stellplatz mit geringerer Höhe angedacht werden. Die vorhandene Bushaltestelle soll vorzugsweise neu in der Sandkuhle Nordseite gelagert sein.

Im Verlauf wurden drei Planungsansätze vorgestellt, Variante 1 als langgestreckter Riegel in Nord-Südrichtung mit einem großen westlichen Platz, Variante 2 in Anlehnung an den Bestand als Eckbebauung an der Straße mit östlich gelegenem Innenhof und separatem Feuerwehrvorplatz sowie Variante 3 mit westlich gelegenem Vorplatz und ebenfalls separatem Feuerwehrvorplatz. Für Variante 3 müsste ein großer erhaltenswerter Baum entfernt werden, in Variante 3a kann der Baum mit leicht modifiziertem Gebäude erhalten bleiben.



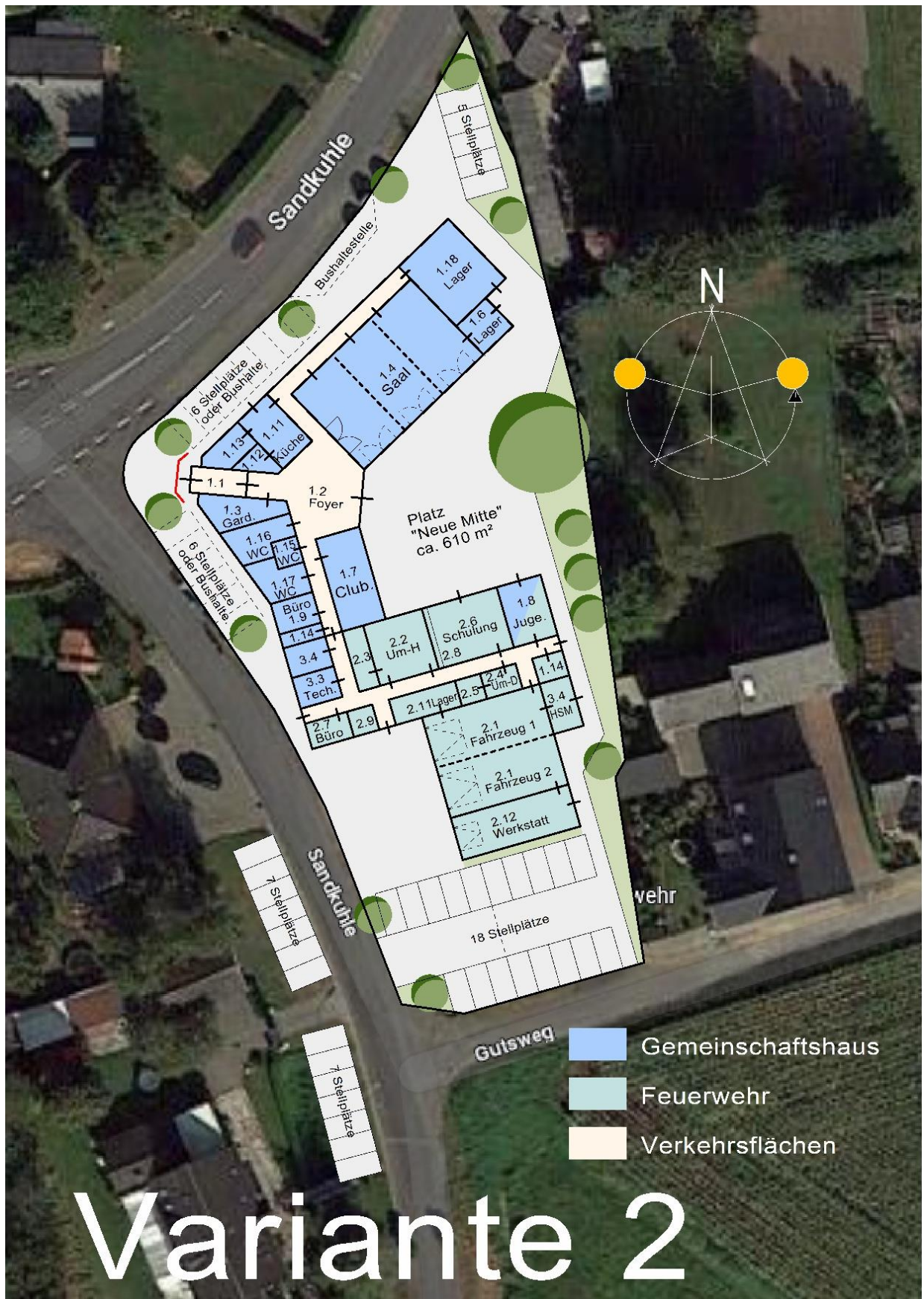




Die Gemeinden haben einstimmig für Variante 2 als Ausgangspunkt für weitere Planungen votiert, da die Aufnahme der „stumpfen Ecke“ des früheren Gasthofs als charakteristisches Merkmal sowie der innenliegende, durch Gebäude geschützte Platz für die „Neue Mitte“ als Vorteil angesehen wird. Der zum Hof ausgerichtete Saal und die Freifläche selbst könnten zu Lärmemissionen zu den östlichen Nachbarn führen, dies wird jedoch aufgrund der überwiegenden Vorteile akzeptiert.

Variante 2 wurde daraufhin unter Berücksichtigung der bestehenden Wünsche und Anforderungen weiterentwickelt.





# Variante 2



Ansicht aus Richtung Osten auf die innenliegende Freifläche der „Neuen Mitte“



Ansicht aus Richtung Westen mit Blick auf die „stumpfe Ecke“



Ansicht aus Richtung Südwest

Der Umfang der gewünschten neuen Räumlichkeiten wurde am 15.05.2023 gemeinsam grob besprochen und im Raumprogrammwurf vom 05.06.2023 mit einer Gesamtsumme von ca. 1.206 m<sup>2</sup> NRF (Nettoraumfläche) dokumentiert. Nach der weiteren Entwicklung des Vorkonzepts entsprechend der von den Gemeinden gewählten Variante 2 wird eine Nettoraumfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> erreicht.

**ENTWURF Raumprogramm Stand 21.08.2023**

	Nutzung	Anzahl n	Größe m <sup>2</sup>	NF m <sup>2</sup>	VF m <sup>2</sup>	NRF m <sup>2</sup>
	<b>Bereich DGH</b>					
1.1	Windfang	1	9	9		
1.2	Eingangsfoyer	1	60	60		
1.3	Garderobe	1	20	20		
1.4	Großer Saal 3-fach teilbar	1	200	200		
1.5	kleiner Saal	0	80	0		
1.6	Stuhllager, auch für mobile Bühne	1	20	20		
1.7	Clubraum	1	50	50		
1.8	Jugendraum (Holzhütte im Außenraum?)	1	30	30		
1.9	Büro	1	16	16		
1.10	Besprechungsraum	0	30	0		
1.11	Ausgabeküche	1	30	30		
1.12	Küchenlager	1	15	15		
1.13	Umkleide Personal mit WC	1	12	12		
1.14	Putzmittel	1	8	8		
1.15	barrierefreies WC	1	7	7		
1.16	WC Besucher Damen	1	25	25		
1.17	WC Besucher Herren	1	25	25		
1.18	Kaltlager, auch in separaten Teilen mögl. 70 m <sup>2</sup> im DG	1	70	70		
	<i>Zwischensumme DGH</i>			597		
	<b>Bereich FF</b>					
2.1	Fahrzeugstellplatz in Halle	2	75	150		
2.2	Umkleide Herren 30 P.	1	40	40		
2.3	Sanitär/WC Herren	1	12	12		
2.4	Umkleide Damen 6 P.	1	8	8		
2.5	Sanitär/WC Damen	1	7	7		
2.6	Schulungsraum	1	50	50		
2.7	Büro	1	12	12		
2.8	Teeküche	1	8	8		
2.9	Stiefelwäsche	1	6	6		
2.10	Maskenwäsche	0	6	0		
2.11	Lager kont.	1	6	6		
2.12	Lager/Werkstatt mit Tor	1	75	75		
	<i>Zwischensumme FF</i>			374		
	<b>Allgemein</b>					
3.1	Abstellraum	1	6	6		
3.2	Putzmittel	1	3	3		
3.3	Büro/Werkstatt Hausmeister	1	20	20		
3.4	Außenlager/Geräte	0	20	0		
3.4	Technikzentrale/HAR	1	25	25		
4.	<b>Zwischensumme NRF</b>			1.025		<b>1.025</b>
5.	<b>Verkehrsfläche ca.</b>	17,0	%		174	<b>174</b>
6.	<b>Summe NRF gesamt</b>					<b>1.199</b>
7.	NGF zzgl. KF = BGF	17,0	%		204	1.403

 NF = Nutzfläche  
 NGF = Nettogrundfläche

 VF = Verkehrsfläche  
 KF = Konstruktionsfläche

 NRF = Nettoraumfläche  
 BGF = Bruttogrundfläche

Das Vorkonzept enthält einen großen Veranstaltungssaal, 3-fach teilbar mit Öffnungsmöglichkeiten zum Innenhof, einen Multifunktionsraum mit Küche sowie einen Jugendraum integriert im mittleren ost-westlich verlaufenden Gebäudeteil der Feuerwehr (so u.a. auch gut nutzbar durch Jugendfeuerwehr). Der Außenlagerraum soll an der Ostseite des Saals angeordnet werden, hier besteht eine günstige Lage zur Straße und zu nördlich gegenüber liegenden Gebäuden. Weiterhin sind zeitgemäße Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr mit Schulungs-/ Besprechungsraum, Wasch- und Duschköglichkeiten sowie Umkleieräumen und Platz für Reinigung und Lagerung der Schutzkleidung vorgesehen. Sowohl im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses als auch für Freiwillige Feuerwehr sind sanitäre Anlagen berücksichtigt, diese sind z.T. barrierefrei. Weitere Räumlichkeiten lassen sich dem beigefügten Raumprogramm entnehmen.

Entsprechend den Überlegungen der Gemeinden zum sogenannten „Freiraum Mitte“ ist eine innenliegende Freifläche mit Anschluss an den Veranstaltungssaal als Bereich mit Aufenthaltsqualität als Veranstaltungsort und Treffpunkt zum Verweilen unter freiem Himmel vorgesehen. Dies bietet die Möglichkeit zum Erhalt des großen Baumes an der östlichen Seite des Grundstücks.

Weiterhin sind Parkflächen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ohne zwischenliegenden öffentlichen Verkehrsweg im südlichen Bereich des Grundstücks geplant. Weitere ca. 30 Parkflächen für die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses sind auf dem Gelände sowie u.a. vor den Häusern Sandkuhle 2 und 2a möglich.

Nach Grobkostenplanung vom 21.08.2023 entstehen für den Neubau entsprechend dem Vorkonzept Kosten in Höhe von ca. 6,25 Mio. Euro brutto – unabhängig von der Wahl der Variante. Es wird hierbei von einer Kostenunsicherheit von ca. ± 20% ausgegangen.

**Grobkostenermittlung über m<sup>2</sup> Nettoraumflächen (brutto, inkl. 19% MWSt.)**

Genauigkeitsstufe ca. ± 20%

**Planungsgrundlage: Vorkonzepte v. 21.08.2023 mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> NRF**

Kostengruppe 100 Grundstück im Eigentum des Bauherrn, kein Ansatz

Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen

Abbruch Bestand	ca.	5.500,00 m <sup>3</sup>	x	50,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	275.000,00 €
Herrichten Erschließen	ca.	3.650,00 m <sup>3</sup>	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	110.000,00 €

Gesamt KG 200 385.000,00 €

Kostengruppe 300 Baukonstruktion

Neubau NRF	ca.	1.200,00 m <sup>2</sup>	x	2.500,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	3.000.000,00 €
------------	-----	-------------------------	---	---------------------------	-------	----------------

Gesamt KG 300 3.000.000,00 €

Kostengruppe 400 Technische Anlagen

Neubau NRF	ca.	1.200,00 m <sup>2</sup>	x	850,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	1.020.000,00 €
------------	-----	-------------------------	---	-------------------------	-------	----------------

Gesamt KG 400 1.020.000,00 €

Kostengruppe 500 Außenanlagen

Freiflächen	ca.	2.330,00 m <sup>2</sup>	x	320,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	746.000,00 €
-------------	-----	-------------------------	---	-------------------------	-------	--------------

Gesamt KG 500 746.000,00 €

Kostengruppe 600 Ausstattung/Möbel

Neubau	ca.	1.200,00 m <sup>2</sup>	x	120,00 €/m <sup>2</sup>	= ca.	144.000,00 €
--------	-----	-------------------------	---	-------------------------	-------	--------------

Gesamt KG 600 144.000,00 €

Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Ingenieurleistungen, Gebühren etc.						
ca. 18% von KG 200 - 600		5.295.000,00 €			= ca.	953.000,00 €

Gesamt KG 700 953.000,00 €

Kostenzusammenstellung

KG 200	ca.	385.000,00 €	6,16%
KG 300	ca.	3.000.000,00 €	48,02%
KG 400	ca.	1.020.000,00 €	16,33%
KG 500	ca.	746.000,00 €	11,94%
KG 600	ca.	144.000,00 €	2,30%
KG 700	ca.	953.000,00 €	15,25%

Gesamtsumme brutto inkl. 19% MWSt. ca. 6.248.000,00 € 100,00%

Kosten je m<sup>2</sup> NRF alle KG ca. 5.529,20 €

Die Kosten wurden ohne eingehende Bestandsuntersuchungen, ohne behördliche Abstimmungen, ohne Fachplanungen und ohne Baugrunduntersuchung ermittelt.

Fockbek, 21.08.2023/JL

---

## 4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Zur Vorabstimmung des Planungsansatzes Variante 2 fand am 03.08.2023 ein Gespräch zwischen Herrn Johannson von der Bauaufsicht Kreis Steinburg und Herrn von Possel, Herrn Bokelmann und Herrn Lippert statt.

Die zu bebauenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf MD dargestellt, einen Bebauungsplan gibt es nicht. Nach F-Plan ist die angedachte Nutzung möglich, Herr Johannson sieht kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben könnte somit grundsätzlich nach §34 BauGB genehmigungsfähig sein. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,37 und damit im üblichen genehmigungsfähigen Rahmen.

Das Gebäude erstreckt sich bei eingeschossiger Bauweise auf einer Länge von bis zu 70 Meter und stellt damit eine abweichende Bauweise dar, im Gegensatz zur üblichen offenen Bauweise, bei der Gebäude bis zu 50 Meter zulässig sind. Auch hier sieht Herr Johannson keine grundsätzlichen Probleme, nach §34 (3a) BauGB sind solche Abweichungen möglich.

Das Gebäude soll so ausgelegt werden, dass maximal 199 Besucher gleichzeitig anwesend sind, um nicht in den Geltungsbereich der Versammlungsstättenverordnung zu kommen. Andernfalls wären umfangreiche zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich, z. B. im Bereich Brandschutz und Lüftungsanlagen.

Etsprechend DGUV Information 205-008 – Sicherheit im Feuerwehrhaus müssen die am Feuerwehrhaus ankommenden Einsatzkräfte ihre Fahrzeuge sicher abstellen und verlassen sowie den Alarmeingang sicher erreichen können. Die An- und Abfahrtswege müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können. Daraus ergibt sich, dass die Parkplätze so angelegt sein müssen, dass zwischen Parkfläche und Alarmeingang keine öffentliche Verkehrsfläche liegt (kreuzungsfreier Zugang). Die Anzahl der Stellplätze soll nach DIN 14092-1 mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und die 12 nicht unterschreiten. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist anhand der Erfordernisse und der örtlichen Situation in Abstimmung mit der Feuerwehr und der HFUK zu ermitteln. Die Stellplätze sollen allein den Einsatzkräften zur Verfügung stehen. Jeder Stellplatz sollte mindestens 5,50 m lang und 2,50 m breit sein. Die Oberfläche von PKW-Stellplätzen muss eben, trittsicher und frei von Stolperstellen sein. Eine Herstellung von Stellplätzen auf Rasen oder Rasengitter ist unzulässig. Diese Anforderungen würden durch die geplanten Parkflächen im südöstlichen Bereich des Grundstücks erfüllt.

Es sind neben den für die Feuerwehr erforderlichen 12 Stellplätzen bis zu 37 Stellplätze für Besuche des DGH möglich. Diese Anzahl würde nach Stellplatzerlass, der zwar nicht mehr gilt, aber zum Vergleich immer noch herangezogen wird, rechnerisch für bis zu ca. 270 Sitzplätze ausreichend sein (1 Stellplatz je 7,5 Sitzplätze für sonstige Versammlungsstätten). Auch die überwiegende Anordnung als Querparker direkt von der Straße einfahrbar ist nach Rücksprache mit dem Kreis Abt. Straßenbau möglich, auch an der nördlichen Kreisstraße.

Ein grundsätzliches Problem stellen jedoch Schallemissionen aus den Außenbereichen und den Stellplätzen dar. Der nach Osten geöffnete Innenhof der Anlage wird auf jeden Fall die östlich gelegene Nachbarschaft beeinträchtigen. Hierfür wird im weiteren Planungsverlauf ein umfangreiches Schallschutzgutachten durch einen Fachplaner zu erstellen sein, das sehr konkret auf die ebenfalls noch zu erstellende Bau- und Betriebsbeschreibung abgestimmt sein muss. Ergebnisse des Gutachtens können zeitliche Beschränkungen der Nutzung sein, z. B. Räumung des Innenhofes ab 22:00 Uhr. Es können auch weitere Maßnahmen wie z. B. eine Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze erforderlich werden. Auch aus der neuen Feuerwache können sich Schallschutzprobleme ergeben, die im Gutachten berücksichtigt werden müssen.

Eine generelle Versagung der Genehmigungsfähigkeit aufgrund der Schallschutzthematik wird noch nicht gesehen, der Umfang der Einschränkungen allerdings auch nicht. Der Schallschutz kann nicht durch nachbarschaftliche Einverständniserklärungen o. ä. gemindert oder umgangen werden, sondern ist ähnlich wie der Standsicherheitsnachweis oder Brandschutzanforderungen gesetzlich vorgeschrieben und vollständig zu erfüllen.

Das Vorhaben ist damit bis auf den noch offenen Punkt des Schallschutzes in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit als unkritisch anzusehen.

---

## 5. Fördermöglichkeiten

Zur Klärung und Darstellung der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten fand am 03.08.2023 ein Gespräch zwischen Herrn Bokelmann, Herrn von Possel, Frau Rüdiger und Frau Schmidt vom Amt Itzehoe-Land, Herrn Smuda vom Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL), Frau Schmitt vom Büro Region Nord und Herrn Lippert statt.

Bei der Förderung aus GAK-Mitteln (Bundesmittel) wird es künftig zu Einschnitten und Kürzungen kommen, inwieweit sich diese jedoch auf eine Förderung dieses Vorhabens auswirken, ist offen. Auf Landesebene liegt diesbezüglich bisher keine Beschlusslage vor. Nach persönlicher Einschätzung von Herrn Smuda könnte es zukünftig entweder eine Deckelung der Fördersumme (aktuell max. 750.000 €) oder aber eine Auswahl der zu fördernden Projekte nach Qualitätskriterien geben. Er bewertet das Bauvorhaben in Kleve mit einer hohen Qualität, da Kriterien wie ein interkommunales Konzept, viele Kooperationspartner und ein festes Nutzungskonzept gegeben sind.

Aus seiner Sicht handelt es sich nicht um drei Projekte, die einzeln (mit je 750.000 €) förderfähig wären, sondern das Bauvorhaben wäre im Ganzen als ein Projekt zu werten. Maßgeblich ist die gesamte Nutzung. Förderungen aus GAK-Mitteln können nur gewährt werden, wenn keine künstliche Projektentrennung erfolgt, d. h. Planungsphasen nicht nach HOAI (reine Vorarbeiten zum bereits feststehenden Investitionsprojekt) abgerechnet und keine offenen Ergebnisse als Grundlage für das sich daraus abgeleitete Investitionsprojekt untersucht werden.

Es wird über die Projekttrennung in Form eines vorgezogenen Baus z. B. des Feuerwehrgerätehauses diskutiert, um weitere Fördermittel einwerben zu können. Entsprechend der Richtlinie für Fördermittel für den Bau von Feuerwehrhäusern in Schleswig-Holstein mit Stand vom 21.08.2023 wären der Neubau von Fahrzeughallen sowie die Erweiterung, der Ausbau und der Umbau eines Feuerwehrhauses förderfähig. Die Instandsetzung des Feuerwehrhauses sowie die Schaffung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte wären nach Nr. 2.2 der Richtlinie hingegen nicht zuwendungsfähig. Im Rahmen der Richtlinie wäre eine Förderung in Höhe von 50 % möglich, jedoch maximal 300.000 €. Laut Herrn von Possel ist allerdings mit einer Überzeichnung zu rechnen, sodass die Höchstfördersumme nicht zu erwarten ist. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme vollständig geplant, die Gesamtfinanzierung bis auf die beantragten Mittel gesichert ist und der Zuwendungsempfänger einen Eigenanteil von mindestens 20 % bereitstellt. Die Antragsfrist für die Förderung nach der Richtlinie endet am 31.10.2023.

Sonstige weitere Fördermittel könnten kompatibel sein, dies muss jedoch für den Einzelfall geprüft werden. Die geplanten Fördermittel durch weitere Fördermittelgeber müssen zur Beantragung der Zuwendung feststehen, Bestandteil des Finanzierungsplans und somit bekannt sein, da es ansonsten nachträglich zu einer Kürzung der GAK-Mittel kommen kann.

Zu beachten ist, dass ab einer Fördersumme von 1 Mio. Euro eine Erstellung der ZBau / baufachliche Prüfung durch die GMSH erforderlich wird, die erfahrungsgemäß sehr viel Zeit in Anspruch nimmt. Bis zu einem Förderbetrag von 1 Mio. Euro wird die Prüfung vom Kreis Steinburg vorgenommen.

## 6. Ausblick / weiteres Vorgehen

Am 20.09.2023 wird das aktuelle Vorkonzept in einer öffentlichen Veranstaltung mit allen vier Gemeindevertretungen vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen dieser Sitzung soll das LOS II des i-OEK durch die Gemeinden abschließend beschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Beschluss des i-OEK LOS II, welches dieses zum Abschluss bringt und zum Erhalt der Zuwendung erforderlich ist, nicht mit einem Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme gleichzusetzen ist. Diesbezüglich bedürfte es eines gesonderten Beschlusses und Bereitstellung von Haushaltsmitteln, zunächst für die Planungsleistungen der LPH 1-3 und zwar nach erfolgter Vermögensauseinandersetzung unter den Gemeinden. Die Planungsleistungen wären aufgrund der potentiellen Gesamtkosten europaweit auszuschreiben.

Fockbek, JL/AZ 22.08.2023



---

## ANLAGE

### Öffentlicher Sachstandsbericht zum Interkommunalen Ortsentwicklungskonzept Kleve und Umgebung (i-OEK) hier: LOS II – Architektenleistungen für erarbeitete Schlüsselprojekte

---

Die Gemeinden Bekdorf, Kleve, Krummendiek und Moorhusen haben sich bekanntlich dazu entschlossen ein i-OEK aufzustellen. Diese i-OEK wurde in zwei Schritte (Lose) aufgeteilt.

- LOS I Erstellung eines interkommunalen Ortsentwicklungskonzeptes Kleve und Umgebung  
LOS II Architektenleistungen (Leistungsphasen 1 und 2) für erarbeitete Schlüsselprojekte im Rahmen des i-OEK

Das i-OEK (beide Lose) wurden freundlicherweise in Form einer Zuwendung (75%) aus Mitteln des Landes und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) gefördert.

Im Rahmen der Aufstellung des i-OEK sollten wesentliche Zukunftsfragen der Gemeinden geklärt werden. Im Zeitraum von 2021 bis Ende 2023 haben sich die Gemeinden unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und unter Begleitung eines Planungsbüros mit der Aufstellung des i-OEK befasst. Der Endbericht wurde in den Gemeinden im Januar und Februar dieses Jahres beschlossen und ist über den Internetauftritt [www.i-oe.de](http://www.i-oe.de) per Download öffentlich einsehbar.

---

#### ZUM LOS II – Architektenleistungen für erarbeitete Schlüsselprojekte

##### Ziel des i-OEK LOS II

Bei dem LOS II handelt es sich quasi um ein Vorkonzept zu Schlüsselprojekten in Anlehnung an die Leistungsphasen (LPH) 1 und 2 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Die Schlüsselprojekte sollen konkretisiert werden.

In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Beschluss des i-OEK LOS II, welches dieses zum Abschluss bringt und zum Erhalt der Zuwendung erforderlich ist, nicht mit einem Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme gleichzusetzen ist! Diesbezüglich bedürfte es eines gesonderten Beschlusses und Bereitstellung von Haushaltsmitteln, zunächst für die Planungsleistungen der LPH 1-3 und zwar nach erfolgter Vermögenseinwanderung unter den Gemeinden. Die Planungsleistungen wären aufgrund der potentiellen Gesamtkosten europaweit auszuschreiben.

*nachrichtlich:*

*Im Rahmen der Beantragung von Fördermitteln ist beim Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung eine Kostenberechnung nach DIN 276 vorzulegen. Die Kostenberechnung nach DIN 276 gehört zur LPH 3 der HOAI. Deswegen die Beauftragung bis einschließlich LPH 3 im Falle einer entsprechenden abschließenden Entscheidung.*

---

Nachstehend der aktuelle Stand zum LOS II des i-OEK:

### **2023-03**

Auf Basis des i-OEK fand am 09.03.2023 ein Arbeitsgespräch unter Teilnahme von Vertretern der Gemeinden (u.a. auch dem Wehrführer der FF Krummendiek) sowie der Amtsverwaltung statt, um den Ausschreibungsrahmen zum LOS II (Vorkonzept) zu definieren. Im Ergebnis dieses Gespräches bestand in den Gemeinden der Wunsch sich zunächst den identifizierten Schlüsselprojekten 1.1 und 1.2 (ggfs. 1.4) des i-OEK zu widmen.

1.1 „**Neue Mitte Klever Hof**“ (Schaffung von multifunktionell nutzbaren Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäude/Räumlichkeiten für die Freiwilligen Feuerwehr)

1.2 „**Freiraum Mitte**“ (Parkflächen für „Neue Mitte Klever Hof“ und der FF sowie ein Bereich mit Aufenthaltsqualität)

1.4 „**Treffpunkt Jugend**“ (*sofern platztechnisch möglich*)

### **2023-03/04**

Nach erfolgter Preisanfrage und Auswertung der Angebote wurde das Büro Janiak + Lippert Architekten und Ingenieure GmbH aus Fockbek mit den Planungsleistungen beauftragt.

Am 24.04.2023 fand ein Startgespräch auf Verwaltungsebene statt bei dem Grundlagen ermittelt und die ersten Termine abgestimmt wurden.

### **2023-05**

Am 08.05.2023 fand ein Ortstermin unter Teilnahme des Ehrenamtes zwecks weiterer Grundlagenermittlung und Inaugenscheinnahme statt.

Am 15.05.2023 fand das erste Treffen der Lenkungsgruppe statt. Es erfolgte ein Bericht zur Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme. Im Ergebnis der hierzu erfolgten Aussprache votierten die Anwesenden einstimmig gegen eine kosten- und zeitintensive vertiefende Untersuchung der Gebäude. Es soll eine Neuüberplanung erfolgen. Dies ist u.a. in dem baulichen Zustand mit der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, dem Brandschutz, der Energetik und der Barrierefreiheit begründet.

Sodann wurde ein Raumprogramm erstellt und eine denkbare Nutzung der Außenflächen besprochen. Die „stumpfe Ecke“ des Klever Hofes soll, wenn möglich, in die Neugestaltung als Wiedererkennungswert aufgenommen werden.

### **2023-06**

Die zweite Lenkungsgruppensitzung fand am 21.06.2023 statt. Im Rahmen dieser Sitzung wurden 3 Planungsvarianten vorgestellt, wobei man sich einstimmig für die auf der Folgeseite dargestellte Variante 2 aussprach. Das Raumprogramm wurde im Zuge der Vorplanungen geringfügig geändert und liegt aktuell in Summe bei ca. 1.130 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche.

Eine erste Grobkostenermittlung ergab einen finanziellen Aufwand von ca. 6. Mio. Euro, wobei bei diesem Planungsstand von einer Kostenunsicherheit von +- 20% ausgegangen werden kann (bei allen vorgestellten Varianten).



An dieser Stelle noch mal der Hinweis, dass es sich hierbei lediglich um ein Vorkonzept handelt, also um eine denkbare Variante. Über dieses Vorkonzept (LOS II des i-OEK) nähert man sich der tatsächlichen Planungsaufgabe im Falle eines Neubaus.

**Eine abschließende Entscheidung, welche Variante man hinsichtlich Neubau, Teilneubau oder gar Sanierung wählt, wird hiermit noch nicht getroffen.**

### 2023-08

In Kürze finden mit den entsprechenden Behördenvertretern Abstimmungsgespräche hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und potentieller Fördermöglichkeiten statt, welche Bestandteil des Auftrages sind.

In der Folge wird das Planungsbüro das Vorkonzept dann auf einer gemeinsamen Sitzung aller Gemeinden am 20.09.2023 vorstellen, auf der das LOS II des i-OEK dann durch die Gemeinde abschließend beschlossen werden soll.

gez. von Possel, 28.07.2023

Amt Itzehoe-Land

Leitung Bauamt