

SAMTGEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## PROTOKOLL

über die Ausschuss für **Planung, Entwicklung, Bau u. Verkehr**  
am Dienstag, den 04.07.2023  
in Heimathaus, Am Heimathaus 4 in Sittensen

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende/r

Herr Dirk Detjen  
Herr Bernd Petersen

#### Samtgemeindebürgermeister

Herr Jörn Keller

#### Mitglieder

Herr Stefan Behrens  
Herr Sebastian Brandt  
Herr Dr. Klaus-Dieter Fabian  
Herr Alfred Flacke  
Herr Uwe Hellmers  
Herr Diedrich Höyns  
Herr Hans-Dieter Klindworth  
Herr Hermann Meyer  
Herr Jens Nutbohm  
Herr Ralf Osterholz  
Herr Torsten Rathje  
Herr Hans-Jürgen Sausmikat  
Herr Harald Schmitchen

#### Gäste

Herr Thomas Miesner  
Herr Herbert Osterloh  
Frau Miriam Schlesselmann  
Frau Nicole Totzek

#### Beratende Mitglieder

Herr Rudolf Haase

#### zur Beratung hinzugezogen

Frau Manuela David  
Frau Myriam Lenz  
Frau Maren Will

#### von der Verwaltung

Frau Katharina Freimuth  
Herr Stefan Miesner  
Herr Carsten Schleeßelmann  
Herr Holger Voges

#### Protokollführer

Frau Bettina Müller

**Abwesend:**

Mitglieder

Herr Tillmann Hauenstein

Herr Daniel Mansholt

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Saliha Arican

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 5 Vorstellung der Ergebnisse aus der Sanierungsstudie für das Waldbad Königshof in Sittensen
- 6 Fragen und Anregungen

## Öffentlicher Teil

### zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende des Ausschusses für Planung, Entwicklung, Bau u. Verkehr, Herr Detjen, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

### zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäß erfolgte Ladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

### zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Herr Detjen stellt die Tagesordnung fest.

### zu 4 Mitteilungen der Verwaltung

Mitteilungen der Verwaltung werden nicht vorgetragen.

### zu 5 Vorstellung der Ergebnisse aus der Sanierungsstudie für das Waldbad Königshof in Sittensen

Das Gutachten zur Sanierung des Freibades liegt nach ausführlicher Vorbereitung vor. Samtgemeindebürgermeister Keller leitet ein, dass die Vorstellung in dieser Runde zunächst der Information dient und den Handlungsbedarf beschreiben wird. In den nächsten Wochen sind weitere Schritte zur Umsetzbarkeit zu erarbeiten. Herr Keller sieht einer gemeinsamen Lösung zuversichtlich entgegen.

Die Herren Dröge und Schröder der Planungsgesellschaft Hildesheim mbH tragen sodann die Ergebnisse der Sanierungsstudie für das Waldbad vor.

Der Auftrag für die Sanierungsstudie beinhaltet die Erfassung der Bestandssituation, die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts und eine Kostenschätzung.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die Grundstücksverhältnisse geprüft. Das Areal beinhaltet verschiedene Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet). Lt. Aussage des Landkreises wird das Landschaftsschutzgebiet in nächster Zeit aufgehoben, wodurch der Handlungsspielraum für anstehende Maßnahmen erweitert wird.

Das Mehrzweckbecken weist verschiedene Mängel auf:

- Extremer Schiefstand der Schwallkante (nach erster Wiederholungsmessung ist die Setzung abgeklungen, weitere Messungen sollten halbjährig durchgeführt werden)
- Hohe Wasserverluste
- Bewegungsfugen vermutlich undicht, Haarriss im Sprungbecken, Betonkörper mit Ausnahme vom Beckenkopf gut erhalten
- Fliesenauskleidung Beckenwand und Beckenkopf mit hohem Instandsetzungsaufwand
- Beckenboden und Wände bis Stehstufe mit Chorkautschukanstrich, aufwendige Instandsetzungen
- Fehlende Handfasse und Farbmarkierung am Beckenkopf
- Keine richtlinienkonforme Beckenhydraulik
- Ungünstiges Verhältnis von Nichtschwimmerfläche zu Schwimmerfläche
- Abstände der Sprunganlagen untereinander zu gering, Schäden am Betonbauwerk
- Vorhandener Schwallwasserbehälter zu klein, undicht
- Durchschreitebecken nicht mehr zulässig
- Startsockel veraltet

Anhand von Querschnittszeichnungen des Beckens wird auf die Höhendifferenz des Beckenwassers hingewiesen, welche bis zu 13 cm beträgt (zulässig 4mm!). Dadurch ist teilweise keine Überschwalmung des Beckenwassers gewährleistet. Um u.a. eine Keimbildung zu vermeiden, soll das Wasser auf diese Art ständig ausgetauscht werden. Zudem fehlt die vorgeschriebene Griffmulde am Beckenkopf. Der Beton im Becken ist grundsätzlich gut, am Beckenkopf sind hingegen deutliche Mängel festzustellen. Risse am Sprungturm erfordern eventuell eine Betonsanierung.

Das Kleinkinderbecken liegt im Überschwemmungsgebiet. Es fehlt eine umlaufende Schwallrinne und eine zulässige Beckenhydraulik. Der Beckenboden ist mit Chorkautschukanstrich versehen und bedarf einer aufwendigen Instandsetzung. Grundsätzlich ist das Becken nicht attraktiv. Eine Verlegung des Standortes wird empfohlen.

Die Badewassertechnik wird erläutert. Die Wasseraufbereitung des Mehrzweckbeckens erfolgt in einem Kreislaufsystem. Einzuhaltende Kriterien werden nach heutigen Vorgaben nicht vollständig erfüllt (z.B. Filtergeschwindigkeit). Die Einströmung von Frischwasser ins Becken ist zu gering, die Umwälzpumpe zu klein. Aus Sicherheitsgründen wurde die Chlorgasanlage ausgelagert.

Vergleichsweise wurde das Raumprogramm mit der KOK-Richtlinie verglichen. Abweichungen sind festzustellen, wobei die in der Richtlinie ausgewiesenen Angaben Sollwerte sind.

Die Bestandsituation der Hochbauten ist folgende:

- Chlorgasraum unzulässig, provisorische Unterbringung in einem Chlorgascontainer
- Badewassertechnik im Keller abgängig
- Fehlender Personalbereich
- Erste-Hilfe-Raum zu klein
- Kein Eltern-Kind-Raum und barrierefreier Umkleide- und Sanitärbereich
- Anzahl der Garderobenschränke nach KOK-Richtlinie zu gering
- Sanitäranlagen veraltet
- Anzahl der Warmduschen nach KOK-Richtlinie zu gering
- Fehlende Lager- und Geräteräume

- DLRG-Hütte liegt im Überschwemmungsgebiet
- Fahrradstellplatz zu groß
- Kioskgebäude veraltet, unzureichender Personalbereich

Beheizt wird das Freibad mit einer Gas-Brennwert-Kesselanlage, welche mittels Solartechnik unterstützt wird. Bei geringer Sonneneinstrahlung wirkt sich dies jedoch auf die Wassertemperatur aus. Die Installationen zur Wasseraufbereitung sind nicht zeitgemäß, zudem sind verschiedene Materialien in diesem Bereich verarbeitet worden.

### Sanierungskonzept

Folgende Maßnahmen werden für das Mehrzweckbecken empfohlen:

- Erneuerung des Beckenkopfes
- Anpassung der Reinwasserversorgung
- Neue Auskleidung des Beckens (Folie oder Edelstahl)
- Vergrößerung des Nichtschwimmerbereichs, Erhalt der 50m-Bahnen
- Stärkere Zonierung der Beckenbereiche
- Erneuerung der Sprunganlage
- Attraktivierungen für ein zeitgemäßes Freibad
- Neuer Beckenumgang und Bepflanzungen
- Austausch der Durchschreitebecken gegen Duschmulden (Verkeimungsgefahr)

Das Kleinkinderbecken sollte einen neuen Standort bekommen und in Zonen mit unterschiedlichen Wassertiefen für die Altersgruppe bis 6 Jahre eingeteilt werden. Zur Ausstattung gehört eine umlaufende Schwallrinne. Altersgerechte Attraktionen sowie Verschattungsmöglichkeiten und Aufenthaltsfläche für die Eltern sind zu berücksichtigen. Eine Lage in der Nähe eines Eltern-Kind-Raumes sowie zum Spielplatz wäre von Vorteil.

Für die Badewassertechnik kommen verschiedene Filtervarianten in Frage (Saug-Druck-Filter, Kapillarfilter). Die Vor- und Nachteile werden gegenübergestellt. Der Umwälzkreislauf ähnelt dem Bestand. Der Einsatz einer Wärmepumpe wird empfohlen. Eine Verbrauchsdatenreduzierung wird prognostiziert.

Die Vorentwurfsplanung beinhaltet das gemäß KOK-Richtlinie erarbeitete Raumprogramm und eine Veränderung der Hochbauten. Die vorhandenen Hochbauten (jetzige Umkleiden etc.) könnten zu einem Funktionsgebäude umgebaut werden, welches die Personalräume als auch die Haustechnik beherbergt (bisher im Keller). Ein neues barrierefreies Umkleidegebäude mit WC-Anlagen wäre im Bereich des Fahrradparkplatzes zu errichten. Hier könnte auch ein neuer DLRG-Raum sowie ein Werkstatttraum angegliedert werden.

Die baurechtlichen Erfordernisse für die vorgestellte Planung wurden geprüft und mit der Bauaufsicht abgestimmt. Solange der Zweck des Bades nicht verändert und vorhandene Einrichtungen lediglich saniert werden, sind die baulichen Maßnahmen möglich. Eventuell wird die Erstellung eines Lärmgutachtens gemäß Freizeitlärmrichtlinie gefordert. Frau Freimuth erklärt, dass lt. Landkreis nach aktuellen Vorgaben ein Bauantrag zu erstellen ist. Eine gutachterliche Einschätzung im Vorwege wird als sinnvoll angesehen. Unter Umständen sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu berücksichtigen. Gegen die im Vorentwurf enthaltenen Hochbaumaßnahmen bestehen seitens des Landkreises grundsätzlich keine Einwände. Frau Freimuth informiert weiter, dass § 34 BauGB Anwendung findet.

Der Kiosk lässt nur wenige Veränderungen im Bestand zu. Eine Entwurfsplanung wird vorgestellt. Da aufgrund des Saisonbetriebes kaum Betreiber zu finden sind, könnte alternativ über einen Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung eines neuen Restaurationsgebäudes, welches ganzjährig als Außen- und Innengastronomie aufgebaut wird, nachgedacht werden. Eine bauaufsichtliche Abstimmung ist

bisher nicht erfolgt. Synergien ließen sich mit Nutzung der Außenflächen des Freibades schaffen. Einer Umsetzung wäre ein Betreiberkonzept zugrunde zu legen. Diese Variante ist nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

#### Kostenschätzung

Es wurden die Kosten ermittelt für die Varianten der Beckenauskleidung in Edelstahl und Folie. Eingeschlossen sind die geschätzten Kosten für die Sanierung/Herstellung der Gebäude und des Kiosks. Bei der Variante Edelstahl ist mit einer Bruttosumme von insgesamt 9.022.000 € zu rechnen. Die Variante Folie würde mit einer Bruttosumme von insgesamt 7.328.500 € zu Buche schlagen.

Auf Nachfrage wird erklärt, dass eine Edelstahlverkleidung bei guter Pflege mindestens 50 Jahre halten wird. Eine Folie hat je nach Beanspruchung eine Lebensdauer von ca. 20 bis 30 Jahren und wäre dann zu erneuern (Kosten ca. 200.000 €). Das Material ist grundsätzlich sehr widerstandsfähig. Undichtigkeiten können mit geringem Aufwand beseitigt werden. Um eine Kondensierung zu vermeiden, wird auf der Folienrückseite ein Vlies eingearbeitet, welche auftretende Feuchtigkeit/Schwitzwasser aufnimmt und über einen Schacht ableitet (Kondensatableitung).

Es gibt unterschiedliche Förderprogramme, die zu prüfen wären. Aktuell wurde ein Bundesförderprogramm neu aufgelegt, welches eine Förderung von bis zu 80 % ermöglicht. Aufgrund der großen Nachfrage ist die Aussicht auf Fördermittel aus diesem Programm jedoch gering. Eine Kombination aus mehreren Förderungen ist möglich.

Samtgemeindegemeinderat Keller gibt an, dass Bewerbungen für das Bundesförderprogramm bis zum 15.09. einzureichen sind. Eine umfassende Sanierung des Freibades ist lt. Herrn Keller nur mit einer substantiellen Förderung, einem Eigenanteil und eventuell einer Spenden- und Sponsoringbereitschaft der Bevölkerung und Unternehmen möglich.

Frau Freimuth bringt die Bewerbung auf Mittel aus dem Städtebauförderprogramm an. Hier ist auch eine Freibadsanierung eingeschlossen. Die Förderhöhe beträgt 2/3 der Kosten. Allerdings ist dieses Programm nachrangig einzusetzen.

Herr Keller und Herr Detjen verweisen auf eine geplante Sitzung des Bauausschusses am 06.09.2023. Bis dahin sollten u.a. Fördermöglichkeiten geprüft werden.

#### zu 6 Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Die Sitzung wird um 20.20 Uhr geschlossen.

gez. Dirk Detjen  
Vorsitz

gez. Bettina Müller

## Protokollführung