

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die 15. Sitzung des Ausschusses für Planung, Entwicklung, Bau u. Verkehr
am Montag, den 09.05.2016
im Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Dirk Detjen

Mitglieder

Herr Hans Georg Bahlburg

Herr Johann Burfeind

Frau Christiane Dammann

Herr Christian Glattfelder

Herr Herbert Osterloh

Herr Heiko Schmeichel

Gäste

Herr Heinz-Hermann Evers

Herr Uwe Hellmers

Herr Diedrich Höyns

Herr Gerd Kaiser

Frau Inge Lefevre

zur Beratung hinzugezogen

Herr Hartmut Fischer, VBD Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH, Berlin

Samtgemeindebürgermeister

Herr Stefan Tiemann

Allg. Vertreter

Herr Stefan Miesner

von der Verwaltung

Herr Bernhard Goldmann

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.11.2015
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 6 Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Varianten- SG/333/2016
vergleich des Investitionsvorhabnes "Rathaus Sittensen"
- 7 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den SG/335/2016
Landkreis Rotenburg (Wümme)

hier: Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Raumordnungsgesetz
(ROG)

8 Fragen und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Detjen, eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäß erfolgte Ladung und die Beschlussfähigkeit werden vom Vorsitzenden festgestellt.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Ergänzende Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Die Tagesordnung wird wie vorgelegt festgestellt.

zu 4 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.11.2015

Gegen Form und Inhalt des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.11.2015 werden keine Einwände erhoben. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

Mitteilungen der Verwaltung werden nicht vorgetragen.

zu 6 Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Variantenvergleich des Investitionsvorhabens "Rathaus Sittensen" Vorlage: SG/333/2016

Herr Fischer von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, Berlin, stellt die erstellte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor, welche den Anwesenden vorliegt. Aufgabenstellung war der Vergleich der Varianten Neubau eines Rathauses und Umbau des Volksbankgebäudes zum Rathaus. Grundlage der Untersuchung war das dem Rat im November 2015 vorgestellte Raumprogramm. Hieraus ergibt sich eine erforderliche Nutzfläche von 1.530 m² (Bruttogeschossfläche 2.478 m² inkl. Verkehrsflächen).

Das Am Markt zur Verfügung stehende Grundstück wäre nach Abriss des Bestandsgebäudes in seiner Größe ausreichend für die Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten. Herr Fischer empfiehlt eine zweigeschossige Bauweise mit Haupttreppenhaus und den erforderlichen zwei Fluchttreppen. Auch im Volksbankgebäude ist nach entsprechenden Umbauarbeiten das Raumprogramm umsetzbar (vorhandene Nutzfläche 1.676 m²). Umfangreiche Maßnahmen im Hinblick auf die energetischen Anforderungen, den Brandschutz und die Barrierefreiheit sind hier vorzunehmen. Der Fahrstuhl ist nicht betriebsbereit. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Zustand und möglicher Schadstoffe wurde bisher nicht vorgenommen. Beide Varianten werden anhand von Plänen erläutert.

Beim Methoden-Vergleich wurden zahlreiche Posten (u.a. Investitionskosten, Bauunterhaltung, Betriebskosten, Finanzkosten, Risikobewertung) ermittelt aus dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre sowie die zugrunde zu legenden Vorschriften (HOAI, ENEV etc.) berücksichtigt. Die geschätzten Baukosten für den Neubau eines Rathauses würden hiernach ca. 4.930.700 € betragen. Der Umbau des Volksbankgebäudes würde mit rd. 3.250.000 € zu Buche schlagen.

Die ermittelten Nutzungskosten stützen sich auf die veröffentlichten Informationen der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement). Die veranschlagten Risikokosten wurden unter Berücksichtigung langjähriger Erfahrungswerte ermittelt.

Bei einem Neubau ist mit einer deutlichen Senkung der Kosten für Heiz- und Stromenergie zu rechnen (- ca. 30 %) gegenüber dem Ist-Zustand. Die Gegenüberstellung aller Kosten ergibt einen finanziellen Gesamtvorteil von ca. 18 % bei Neubau eines Rathauses, welcher in erster Linie aus den deutlich geringeren Nutzungskosten resultiert.

Als Ergebnis sprechen lt. Herrn Fischer sowohl die wirtschaftlichen als auch die qualitativen Aspekte für einen Rathausneubau.

Für Herrn Höyns ergeben sich zahlreiche Fragen. So weist er daraufhin, dass das vorliegende Raumprogramm noch nicht vom Rat beschlossen ist. Die angegebenen Raumgrößen sowie die Anzahl der Räumlichkeiten sind eingehend zu prüfen und zu diskutieren. Weiterhin kann bei der Zusammenfassung der Baukosten der Kaufpreis für das Volksbankgrundstück seines Erachtens nicht berücksichtigt werden. Herr Höyns merkt weiter an, dass die Nutzungsfläche des Volksbankgebäudes den Bedarf gemäß dem Raumprogramm übersteigt. Für einen evtl. provisorischen Umzug in dieses Gebäude rechnet Herr Höyns mit weiteren Kosten von ca. 300.000 €. Seiner Meinung nach sind die Kosten für den Umbau des Volksbankgebäudes zum Rathaus zu hoch angesetzt. Herr Höyns stellt hierfür Gesamtkosten von rd. 2,4 Mio. € in den Raum. Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann als Grundlage für weitere Diskussionen dienen.

Herr Fischer verweist auf die der Untersuchung zugrunde liegenden Fakten. Zudem wurde das Raumprogramm bisher nicht in Frage gestellt. Herr Fischer wiederholt, dass der Umbau des Bestandsgebäudes Volksbank insbesondere im Hinblick auf Brandschutz und Barrierefreiheit sehr aufwändig sein wird. Von der Samtgemeinde sind die aktuellen Vorgaben zu berücksichtigen, die Volksbank hat Bestandsschutz genossen. Die Unterbringung eines Ratssaals ist im Altbau nicht möglich. Hier wäre ein entsprechender Raum in der ehemaligen Schalterhalle zu schaffen. Die Struktur des Gebäudes schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. In diesem Zusammenhang stellt Herr Fischer die weitere Variante in den Raum, die Schalterhalle abzureißen und einen neuen Anbau zu konzipieren.

Herr Evers spricht sich grundsätzlich unabhängig vom Standort für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes aus. Ein Umbau stellt nur eine hinnehmbare Lösung dar und man verfügt weiterhin über ein altes Gebäude. Herr Schmeichel schließt sich dem an, zumal ein Umbau zahlreiche, nicht einschätzbare Risiken mit sich bringen kann.

Für Herrn Burfeind sind auch die Planungen der Gemeinde Sittensen für den Bereich Am Markt entscheidend für den zukünftigen Rathausstandort. Nach kurzer Diskussion stimmen die Anwesenden überein, dass auch die Kosten für einen möglichen Abriss der alten Volksbank sowie Rathausneubau an diesem Standort in die Überlegungen einzubeziehen sind. Ebenso sind weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Volksbankgebäude/-grundstück abzuwägen.

Beide Standorte beinhalten nach Einschätzung von Herrn Detjen Vor- und Nachteile. Eine enge Zusammenarbeit zwischen der Samtgemeinde und der Gemeinde Sittensen ist notwendig.

Herr Höyns sieht keinen Zeitdruck bezüglich einer Entscheidung, diese sollte vom neuen Rat gefällt werden. Diesem widerspricht Herr Tiemann. Eine Entscheidung kann nicht mehr lange geschoben werden. Er weist darauf hin, dass er bereits seit langem auf die Problematik aufmerksam macht und informiert, dass abermals die Heizung defekt ist. Herr Tiemann wird die Thematik bei der Aufstellung der Tagesordnung für die Ratssitzung am 16.06.2016 berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass dann auch die Planungen in der Gemeinde Sittensen weiter fortgeschritten sein werden. Für Herrn Höyns besteht in Anbetracht der Höhe der zu tätigen Investitionen umfangreicher Diskussionsbedarf.

Angesprochen auf die angegebenen Kosten erklärt Herr Fischer, dass man sich auf die Notwendigkeiten beschränkt habe und die Ansätze einschlägigen Erfahrungswerten entsprechen.

zu 7 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Rotenburg (Wümme)
hier: Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Raumordnungsgesetz (ROG)
Vorlage: SG/335/2016

Der Entwurf des RROP liegt seit Februar 2016 vor. In einer Informationsveranstaltung am 14.04.2016 wurde den kommunalen Mandatsträgern die Planung vorgestellt. Herr Goldmann erläutert die die Samtgemeinde Sittensen betreffenden Punkte.

Der Ort Sittensen ist wieder als Grundzentrum festgelegt. Eine Entwicklung der Ortschaften ist nur im Rahmen der Eigenentwicklung in den Bereichen Wohnbau und Gewerbe möglich. Aufgrund der günstigen Lage an der Autobahn ist eine gewerbliche Entwicklung dem Kernort Sittensen vorbehalten. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist in Sittensen derzeit nicht möglich. Bezugnehmend auf die Diskussion in der Bürgermeisterdienstversammlung regt Herr Goldmann eine Formulierung in der Stellungnahme an, wonach Gewerbeansiedlungen auch in den anderen Gemeinden in Autobahnnahe möglich sein sollten, wenn in Sittensen keine Flächen zur Verfügung stehen. Gleiches sollte nach Ansicht von Herrn Höyns auch für die Wohnbebauung formuliert werden.

Weiterhin soll für Sittensen die Schwerpunktaufgabe „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ aufgehoben werden. Für die Gemeinden Groß Meckelsen und Tiste hingegen ist eine Neufestsetzung geplant. Herr Evers weist darauf hin, dass die Gemeinde Sittensen die Beibehaltung fordern wird. Herr Goldmann führt aus, dass aus Sicht der Regionalplanung die Kriterien in Sittensen nicht mehr erfüllt werden. Aufgrund des touristischen Angebotes in Sittensen soll die Schwerpunktaufgabe Erholung wieder beantragt werden.

Mit dem Bedauern einiger Anwesender wird die Herausnahme des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung (Sand) in Tiste zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis sieht vor, 1 % der Kreisfläche als Vorranggebiet für Windenergie auszuweisen, um seinen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Im Bereich der Samtgemeinde Sittensen werden die Potentialflächen der Windparks Wohnste und Hamersen unverändert übernommen. Im Bereich Weertzen/Langenfelde wird das bestehende Vorranggebiet auf 185 ha (bisher 86 ha) erweitert. Ein neuer Standort wird in der Gemarkung Groß Meckelsen mit einer Größe von 119 ha aufgenommen.

Die Stellungnahme ist dem Landkreis bis zum 31.05.2016 vorzulegen. Die angesprochenen Punkte werden von Herrn Goldmann in einer Stellungnahme zusammengefasst und dem Samtgemeindeausschuss am 10.05.2016 vorgelegt.

zu 8 Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Die Sitzung wird um 20.00 Uhr geschlossen.

Detjen
Vorsitzender

Tiemann
Samtgemeindebürgermeister

Müller
Protokollführerin