

SAMTGEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**PROTOKOLL**

über die 6. Sitzung des Rates der Samtgemeinde Sittensen  
am Dienstag, den 20.06.2017  
im Tagungsraum der Samtgemeinde Sittensen, Am Markt 9 in Sittensen

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Harald Schmitchen

Samtgemeindebürgermeister

Herr Stefan Tiemann

Mitglieder

Herr Carsten Bahlburg

Herr Stefan Behrens

Herr Joachim Brandt

Herr Dirk Detjen

Herr Jörn Gerken

Herr Uwe Hellmers

Herr Hartmut Herlyn

Herr Diedrich Höyns

Herr Gerd Kaiser

Herr Hans-Dieter Klindworth

Herr Herbert Osterloh

Herr Bernd Petersen

Herr Heiko Schmeichel

Frau Nicole Totzek

Herr Bernd Wölbern

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Saliha Arican

zur Beratung hinzugezogen

Frau Jutta Fettköter, Seniorenbeirat

Herr Martin Menzel, Ellwanger & Menzel, Rotenburg (W.)

Herr Dennis Schröder, Ellwanger & Menzel, Rotenburg (W.)

Allg. Vertreter

Herr Stefan Miesner

von der Verwaltung

Frau Sandra Brunkhorst, Personalrat

Herr Bernhard Goldmann

Protokollführer

Frau Bettina Müller

**Abwesend:**

Mitglieder

Herr Johann Burfeind

Frau Christiane Dammann

Herr Christian Glattfelder

Herr Gerhard Grimm  
Herr Klaus Huhn  
Herr Lars Kamphausen  
Herr Thomas Kannenberg  
Herr Guido Löbbbering  
Frau Iris Stabenau  
Herr Hermann Stemmann

### T a g e s o r d n u n g

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Bericht des Samtgemeindebürgermeisters
- 5 Gutachten zur Untersuchung der Immobilie Bahnhofstraße 5, Sittensen  
Vorstellung durch den Planer und Erörterung
- 6 Fragen und Anregungen

### Öffentlicher Teil

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

Der stellv. Ratsvorsitzende, Herr Schmitthen, eröffnet um 19.00 Uhr die Ratssitzung 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

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

#### zu 4 Bericht des Samtgemeindebürgermeisters

##### ***Ankauf von Flächen für die Erweiterung Außenbereich KiTa Himmelszelt***

Die Grundstückskaufverträge wurden heute unterzeichnet.

##### ***Suedlink***

Die Netzbetreiber Tennet TSO GmbH und TransnetBW GmbH haben bei der Bundesnetzagentur einen Antrag auf Bundesfachplanung gestellt. Heute fand die Antragskonferenz in Verden statt. Herr Tiemann zeigt anhand einer Karte die Vorzugs- sowie die Alternativtrasse. Sollte sich der Alternativkorridor durchsetzen, wären unter Umständen die Gemeinden Groß Meckelsen, Hamersen und Vierden von der Planung betroffen. Alle Mitgliedsgemeinden erhalten kurzfristig Informationen zur Planung. Herr Tiemann appelliert an die Bürgermeister, Bedenken und Anregungen frühzeitig zu äußern. Dies gilt auch für die Alternativtrasse.

zu 5      Gutachten zur Untersuchung der Immobilie Bahnhofstraße 5, Sittensen  
Vorstellung durch den Planer und Erörterung

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass der Rat festgelegt hat, in dieser Sitzung auf eine Einwohnerfragestunde zu verzichten. Die anwesenden Zuhörer haben die Möglichkeit nach Vorstellung des Gutachtens Fragen zu stellen.

Herr Menzel stellt zunächst die Struktur und das Aufgabenfeld seines Unternehmens vor. Der jetzige Auftrag beinhaltet die Untersuchung des ehemaligen Volksbankgebäudes dahingehend, ob grundsätzlich eine Unterbringung des Rathauses in diesem Gebäude möglich ist. Für die Feststellung von Baumängeln, Beurteilung der energetischen Ausstattung, Einhaltung des Brandschutzes etc. wurden Fachplaner einbezogen. Planunterlagen wurden eingesehen und Ortstermine abgehalten.

Im Rahmen einer städtebaulichen Einordnung ist festzustellen, dass die Lage im Ortskern für ein Rathaus passend wäre. Da es sich bisher bereits um ein Verwaltungsgebäude gehandelt hat, sind nur geringfügige baurechtliche Änderungen erforderlich. Der Bau befindet sich in einem altersgemäßen guten Zustand. Um den angestrebten Nutzungszweck erfüllen zu können, sind Umbauten erforderlich. Herr Menzel nennt die Erneuerung der Glasfassade der ehemaligen Kassenhalle, Erneuerung des Flachdaches in diesem Bereich inkl. Dämmung gem. EnEV sowie die Herstellung einer luftdichten Gebäudehülle. Die Fenster im vorderen Bereich (Altbau) sind nach seiner Einschätzung nicht unmittelbar auszutauschen. Er betont, dass das Gebäude auch nach Sanierung die Anforderungen der aktuellen EnEV nicht erfüllen wird.

Im Innenbereich sind sämtliche Oberflächen zu erneuern. Die regelmäßig gewartete Heizungsanlage läuft störungsfrei. Der Einbau einer modernen Kesselanlage sowie von Hoch-Effizienz-Pumpen wird zwecks Senkung der Betriebskosten dringend empfohlen. Die Erneuerung der Lüftungsanlage sowie eine Reinigung des Luftkanalnetzes sind vorzunehmen. Für das Sitzungszimmer im Altbau ist eine Lüftungsanlage vorzusehen. Die komplette Mess-Steuer-Regeltechnik ist abgängig. Um den Anforderungen an die Trinkwasserverordnung gerecht zu werden, ist eine Anpassung des Rohrnetzes vorzunehmen. In Folge dessen wird die Erneuerung der Sanitärtechnik empfohlen, wobei die Anordnung der Sanitärräume in Ordnung ist. Die Elektrotechnik befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Verschiedene Mängel sind abzustellen. Gleiches gilt für den Brandschutz/Rettungswege und die Energieeffizienz. Im Hinblick einer nachhaltigen Nutzung wird eine energetische Sanierung empfohlen.

Herr Menzel geht weiter auf die möglichen Nutzungsvarianten des Gebäudes ein. Im Erdgeschoss der Kassenhalle bietet sich eine Ausdehnung der umlaufenden Büros entlang der Glasfassade an. Für den entstehenden Mittelraum gibt es kaum Nutzungsmöglichkeiten; hier könnte ein Empfangstresen eingerichtet werden. Insgesamt könnten 38 Arbeitsplätze (inkl. Altbau) geschaffen werden.

Problematisch ist die geringe Deckenhöhe von gut 2,40 m im Obergeschoss des Altbaus. Lt. Arbeitsstättenverordnung ist eine Mindesthöhe von 2,50 m einzuhalten. Durch entsprechende Umbauten kann die geforderte Deckenhöhe erreicht werden. In diesem Bereich befindet sich eine Reserve von 10 Arbeitsplätzen, die wegen Beachtung der Barrierefreiheit jedoch nicht vorrangig belegt werden sollten. Die Räume im Erdgeschoss sind hingegen komplett barrierefrei zu erreichen. Für die Erreichbarkeit des Obergeschosses für Rollstuhlfahrer etc. ist der vorhandene Fahrstuhl zu klein. Aufgrund der Größe des Schachtes wäre eventuell der Einbau einer entsprechenden Kabine möglich. Problematisch ist jedoch die Erreichbarkeit des Altbaus. Die Neigung von 13 % der vorhandenen Rampe ist nicht zulässig. Der Einbau eines Hebeliftes an dieser Stelle könnte Abhilfe schaffen.

Das vorhandene Sitzungszimmer ist deutlich kleiner als das jetzt vorhandene und als Ratssaal nicht zu verwenden. Es besteht die Möglichkeit, einen Ratssaal in einer Größe von ca. 170 m<sup>2</sup> in der Kassenhalle einzurichten, dann ist jedoch der Einbau zusätzlicher Büros nicht möglich. Es stünden dann noch 30 Arbeitsplätze zur Verfügung. Eine weitere Variante wäre der Einbau einer zweiten Ebene im Bereich der Kassenhalle, um ein Sitzungszimmer im Obergeschoss zu etablieren. Somit bleibt die Fläche im Erdgeschoss erhalten. Herr Menzel geht davon aus, dass die Deckenhöhe ausreicht.

Zu den Kosten führt Herr Menzel aus, dass die vorliegende Kostennote aufgrund der örtlichen Feststellungen auf Basis von gleichartigen Bauvorhaben und Erfahrungswerten ermittelt wurde. Entwurfsvorgaben oder ein Raumprogramm lagen nicht vor. Er betont, dass es auftragsgemäß lediglich um die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes ging.

Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 300-Bauwerk Baukonstruktion, 400-Bauwerk Technische Anlagen und 700-Nebenkosten. Ausstattung, Außenanlagen etc. wurden nicht berücksichtigt.

Herr Menzel nennt sodann folgende Kosten:

- Variante 1 (ohne zusätzl. Ratssaal)	brutto 3.127.320,00 €
- Variante 2 (Ratssaal im EG)	brutto 3.455.760,00 €
- Variante 3 (Ratssaal im OG)	brutto 3.612.840,00 €

Es folgen die Fragen der Anwesenden.

Herr Goldman hinterfragt die ermittelte Anzahl von 38 Arbeitsplätzen im Erdgeschoss. Herr Menzel erläutert, dass aufgrund der Raumgrößen von teilweise mehr als 20 m<sup>2</sup> von einer Doppelbelegung ausgegangen wird. Ein Raumanteil von 8 bis 12 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter wird als ausreichend erachtet. Lt. Herrn Goldman ist eine Doppelbelegung nicht sinnvoll, da jeder Mitarbeiter Publikumsverkehr hat und viele vertrauliche Gespräche mit Besuchern geführt werden (Datenschutz). Dies wird von Frau Brunkhorst bestätigt. Auf Nachfrage von Herrn Wölbern gibt Herr Tiemann die aktuelle Mitarbeiterzahl mit 25 Personen an. Die Arbeitsgruppe hat das Raumprogramm auf 28 bis 30 Arbeitsplätze ausgerichtet.

Herr Miesner möchte wissen, warum ein Austausch der Fenster als nicht unmittelbar erforderlich gesehen wird. Herr Menzel empfiehlt, aus energetischer Sicht zunächst die Haustechnik komplett anzufassen. Seine Bewertung empfiehlt den vertretbaren Aufwand für die Herrichtung des teils aus den 70er Jahren stammenden Gebäudes als Rathaus. Ein Fensteraustausch kann jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Weiter fragt Herr Miesner, ob behindertengerechte WC's vorgesehen sind. Diese sind lt. Herrn Menzel im Erdgeschoss im Bereich der Besuchertoiletten angedacht.

Herr Detjen hinterfragt die im Raum stehende Novellierung der EnEV ab 2019 an. Nach Einschätzung von Herrn Menzel werden die energetischen Vorgaben immer weiter verbessert. Eine Zunahme der Anforderungen ist zu erwarten. Er erwähnt, dass die öffentliche Hand eine Art Vorbildcharakter zeigen und entsprechende Maßnahmen umsetzen sollte. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Bauten ist ihm jedoch nicht bekannt.

Untersuchungen auf Schadstoffbelastung haben nicht explizit stattgefunden. Dafür sind Probenahmen erforderlich. Vorliegende Unterlagen weisen zurzeit nicht darauf hin. Jedoch ist der Umfang früherer Sanierungen nicht bekannt.

Herr Wölbern erkundigt sich, ob der vorhandene Fahrstuhl für die Herstellung der Barrierefreiheit ausreichend ist. Herr Menzel beurteilt dies als grenzwertig. Die Maße des Schachtes lassen eventuell den Einbau einer größeren Kabine zu, jedoch ist der Schacht in den Abmaßen seitenverkehrt installiert. Herr Tiemann gibt zu bedenken, dass mit dem vorhandenen Fahrstuhl lediglich das Obergeschoss im Bereich der Kassenhalle erreichbar ist. Der Altbau ist wegen der steilen Rampe nicht für Rollstuhlfahrer etc. erreichbar. Gleiches würde für ein im Obergeschoss einzurichtendes Sitzungszimmer gelten. Herr Detjen erwähnt, dass auch an Mitarbeiter mit Behinderungen gedacht werden muss. Diese könnten die Kellerräume (Sozial- und Archivräume) nicht erreichen.

Herr Klindworth spricht einen möglichen Abriss der Kassenhalle und Errichtung eines Anbaus an gleicher Stelle an. Damit könnten auch bestehende Höhenunterschiede ausgeglichen werden. Diese

Variante wurde vom Gutachter nicht untersucht, da dies wie auch die Fenstersanierung nicht Bestandteil des Auftrages war.

Herr Detjen merkt an, dass Maßnahmen zum Ausgleich der geringen Deckenhöhe im Obergeschoss in der Kostennote nicht berücksichtigt sind. Dies wird von Herrn Menzel bestätigt. Die Deckenhöhe wird ab Oberkante Fußboden bis Unterkante Decke gemessen. Gemäß Arbeitsstättenrichtlinie ist eine Höhe von mind. 2,50 m einzuhalten. Um dieses hier zu erreichen, sind die abgehängten Decken zurückzubauen und vorhandene Installation neu zu positionieren. Diese Kosten sind in der Kostennote nicht enthalten.

Frau Arican spricht Herrn Menzel auf seine Einschätzung bezüglich Um- oder Neubau an. Herr Menzel führt aus, dass bei Auswahl der vorgestellten Variante 3 mit Kosten in Höhe von 3,6 Mio. € zu rechnen ist, um das Rathaus in dem Gebäude unterzubringen. Der Gebäudezustand ist in Anbetracht des Baualters in Ordnung. Es sind jedoch zahlreiche Maßnahmen erforderlich. Die Kosten für den Austausch der Fenster, eine moderne Wärmedämmung im Altbau und der Kassenhalle sind noch nicht berücksichtigt. Dies würde die Umbaukosten auf rd. 4,4 Mio. € steigen lassen. Unter Zugrundelegung des Baukostenindex lassen sich die für einen Neubau zu erwartenden Kosten ermitteln. Das Arbeitsblatt zur Standardeinordnung für Büro- und Verwaltungsgebäude geht von Kosten in Höhe von 2.450 €/m<sup>2</sup> zu errichtender Nutzfläche bei einem Neubau mittlerer Klasse aus. Geht man von einer Investition von 4,2 Mio. € aus, könnte danach eine Nutzfläche von 1.711 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Herr Detjen stellt die Wirtschaftlichkeit eines Umbaus in Frage. Es ist von einem Abschreibungszeitraum von mind. 50 Jahren auszugehen. Ein Neubau kann auf 90 Jahre abgeschrieben werden. Die Abschreibungen würden den Haushalt immens belasten und nicht vertretbar sein.

Auf Nachfrage von Herrn Schmitchen gibt Herr Menzel die Kosten für den Abriss des Gebäudes mit etwa 150.000 € an.

Die Frage aus der Zuhörerschaft nach dem Grund für den Erwerb des Grundstückes Bahnhofstraße 5 beantwortet Herr Detjen. Eine Nutzung als Rathaus war zum Zeitpunkt des Grunderwerbs nicht im Gespräch. Grund für den Erwerb war zum einen die zentrale Lage mit Blick auf die weitere Ortsplanung. Auch wurde das angrenzende Schulgrundstück in die Entscheidung einbezogen. Er merkt an, dass die Kaufentscheidung auf einen Mehrheitsbeschluss bei lediglich einer Enthaltung im SG-Rat basiert.

Herr Menzel bestätigt, dass es keinerlei Vorgaben des Eigentümers für die Erstellung des Gutachtens gab. Er bezieht sich auf seine eingangs getätigten Ausführungen und erläutert kurz die Arbeits-/Aufgabenbereiche von Gutachtern und Architekten. Herr Goldmann erinnert, dass die Beschreibung des Auftrages mit der Arbeitsgruppe abgestimmt war und die Leistung ausgeschrieben wurde. Auf weitere Nachfrage erklärt Herr Menzel, dass die Kostenermittlung nach dem Bauteilverfahren vorgenommen wurde, da hiermit eine realistische Bewertung möglich ist.

Auf die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erklärt Herr Goldmann, dass für den Bestand eine genehmigte Nutzung vorliegt. Anderweitige Nutzungen sind nach heutigen Maßstäben neu zu genehmigen. Hierfür sind zahlreiche Auflagen zu erwarten.

Nach Ansicht von Herrn Wölbern wird versucht, Argumente gegen den Umbau zu sammeln. Der Rat hat den Auftrag, die beste Lösung zu finden. Dies ist ratschaffen zu diskutieren und bis zur Sitzung im September innerhalb der Fraktionen zu klären. Hierfür sind evtl. weitere Fachinformationen einzuholen. Er betont, dass innerhalb der Mehrheitsgruppe der Beschluss steht, das Rathaus zukünftig in der Bahnhofstraße zu etablieren.

Herr Detjen ist der Meinung, dass bei der weiteren Diskussion auch die zu erwartenden Kosten eines Neubaus einzubeziehen sind. Das vom Arbeitskreis erstellte Raumkonzept ist bekannt. Danach ist eine Nutzfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Bei Anwendung des Baukostenindex für Bauten mittlerer Klasse (2.450 €/m<sup>2</sup>) ergibt sich lt. Herrn Detjen ein Kostenansatz von rd. 3,6 Mio. € für einen Neubau.

Dies wäre eine wirtschaftlich darstellbare Lösung. Ein Umbau wäre immer ein Kompromiss. Die Wirtschaftlichkeit ist lt. Herrn Tiemann seitens der Samtgemeinde nachzuweisen. Mit einem Veto des Rechnungsprüfungsamtes bzw. der Kommunalaufsicht ist bei der Wahl einer unwirtschaftlichen Variante zu rechnen.

Ein Zuhörer spricht sich für die Beibehaltung des Standortes Am Markt aus. Herr Höyns argumentiert, dass dieses der von der Gemeinde Sittensen angestrebten Ortsplanung in diesem Bereich widerspricht. Die Standortfrage ist seines Erachtens geklärt. Aufgrund der Immobilien-/Eigentumsverhältnisse am Markt eröffnen sich viele Möglichkeiten für die Bauleitplanung. Vorbereitung hat sich die Gemeinde Sittensen für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes entschieden.

Der Vorsitzende beendet die offene Diskussionsrunde.

zu 6            Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Die Sitzung wird um 20.50 Uhr geschlossen.

gez. Schmitchen  
Vorsitzender

Tiemann  
Samtgemeindebürgermeister

gez. Müller  
Protokollführerin