

**Gemeinde Hemsbünde**



## **Protokoll**

der öffentlichen Sitzung des

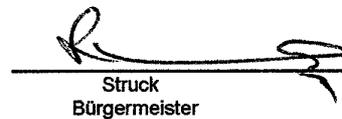
**Bau - und Planungsausschusses**

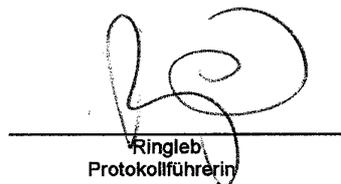
am 23.02.2012

Sitzungsdauer: 19.00 – 20.20 Uhr

Sitzungsort: im DGH Hastedt/Worth

  
Frömming  
Ausschussvorsitzende

  
Struck  
Bürgermeister

  
Ringleb  
Protokollführerin

Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den folgenden Seiten

## Anwesenheitsliste

gemäß beigefügter Anwesenheitsliste vom 23.02.2012

sowie

Herr Voigt                      Rotenburger Rundschau  
Herr Zimmermann            az-architekten

### **TOP 1            Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

RF Frömming eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, begrüßt die Ausschussmitglieder, die anwesenden Ratsmitglieder, den Pressevertreter, Herrn Zimmermann sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger.

RF Frömming stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### **TOP 2            Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung in der vorliegenden Fassung wird einvernehmlich festgestellt.

### **TOP 3            Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 16.12.2011**

Die Niederschrift der Sitzung vom 16.12.2012 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 4            Pflichtenbelehrung und Verpflichtung der Ratsmitglieder und nicht dem Rat angehörende Ausschussmitglieder gemäß NKomVG**

Der Beisitzer des Bau- und Planungsausschusses, Herr Stein, wird gemäß NKomVG „mit Handschlag“ verpflichtet.

### **TOP 5            Beratung und Beschlussfassung über den Neubau / die Sanierung des Dörfergemeinschaftshauses in Hastedt/Worth (Herr Zimmermann wird die erarbeiteten Entwürfe vorstellen)**

*Vorbemerkung von BGM Struck: Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 16.12.2011 die Verwaltung beauftragt sowohl Kostenvoranschläge für die Sanierung als auch den Neubau des DGH einzuholen. Diese liegen nun vor und werden heute Abend präsentiert*

Herr Zimmermann stellt die konzeptionelle Betrachtung für das DGH vor. Zugrunde gelegt wurden dabei zunächst Überlegungen

- die Möglichkeiten der Sanierung genau zu analysieren und demgegenüber
- den Rückbau und einen Neubau des Gebäudes zu konzeptionieren.

Fragestellungen

- warum ist das Gebäude wichtig für die „Wasserdörfer“
- welchen Stellenwert hat das DGH innerhalb der Gemeinde

haben die Zielsetzung für das Vorhaben grundlegend beeinflusst.

Eine Luftaufnahme stellt nicht nur die Häuserkomplexe (Feuerwehr, vermietete Wohnung und Dörfergemeinschaftsanlage) dar, sondern auch die Umgebungsbereiche wie Parkflächen, die gegenüberliegende Freifläche und die Erschließungsstraße. Auf der gegenüberliegenden Freifläche können Ereignisse wie das Osterfeuer oder Wettkämpfe der Feuerwehr bestens stattfinden.

Die Liegenschaft insgesamt stellt einen Ort der Begegnung innerhalb der „Wasserdörfer“ dar. Sowohl kulturelle Veranstaltungen als auch familiäre Feiern in größerer oder kleinerer Ausgestaltung finden hier einen Rahmen.

## 1. Sanierung

Für die **Sanierungsmaßnahmen** wurde zunächst der **Ist-Zustand** aufgenommen. Das Gebäude umfasst das Erdgeschoß, einen Teilkeller im hinteren Bereich, die Bühne und die Einliegerwohnung. Das entspricht einer Fläche von **475 m<sup>2</sup>**.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden unterteilt nach den auszuführenden Arbeiten im Außen- und Innenbereich, den Umbauten im Bestand und der Gebäudeunterhaltung. Dabei erwähnt Herr Zimmermann, dass die Installation eines behindertengerechten WCs notwendig ist. Alle erforderlichen Gewerke, wie z. B. Maler- und Tischlerarbeiten, Elektroinstallationen, Heizungsbau wurden in dem Kostenvoranschlag gesondert berechnet. Die Gebäudeunterhaltung bezieht sich sowohl auf die Erneuerung der Dacheindeckung und des Fußbodens, als auch auf die Überarbeitung (Erneuerung/Anpassung) der Heizungsanlage.

Herr Zimmermann zeigt eine behutsame Darstellung (mediale Simulation) des sanierten Gebäudes, basierend auf der tragenden Konstruktion.

RF Frömming erfragt, ob die errechnete Gesamtsumme genannt oder die einzelnen Maßnahmenpakete mit Zahlen belegt werden sollen.

RH Brinker erklärt, dass die Vorstellung aller Zahlen von Bedeutung ist.

RF Frömming beantragt eine Sitzungsunterbrechung, damit Fragen zu den einzelnen Beträgen jederzeit aus dem Publikum gestellt werden können.

Beschluss: einstimmig

*Die Sitzung wird unterbrochen.*

Herr Zimmermann erklärt den Kostenrahmen nach DIN 276.

Maßnahme	Betrag in €
Energetische Sanierung im Außenbereich	116.750,00
Energetische Sanierung im Innenbereich	62.400,00
Sanierungen und Umbauten im Bestand	39.250,00
Gebäudeunterhaltung	79.500,00
Umbauszuschlag für unvorhersehbare Maßnahmen	15.000,00
<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>312.900,00</b>

RH Hintelmann erklärt, dass bisher nur Überlegungen für eine energetische Sanierung im Raum standen. Das vorgetragene Konzept stellt aber eine Gesamtsanierung dar.

RH Brinker erfragt, ob die nutzbare Fläche 475 m<sup>2</sup> beträgt.

Herr Zimmermann bestätigt dies.

BGM Struck ergänzt, dass es sich bei dem Gebäude um alte Bausubstanz handelt. Die Einarbeitung moderner Standards stellt sich dabei problematisch dar.

BGM Struck betont, dass die Sanierung des DGHs eine schwierige Situation darstellt.

## 2. Neubau

Herr Zimmermann erklärt, dass ein **Neubau** an gleicher Stelle erfolgt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen wurden die Funktionsflächen neu geordnet. Um dem Anspruch unterschiedlichster Nutzungen gerecht zu werden, musste die Flexibilität verbessert werden. Gleichzeitig musste die Planung aber auch allen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Der Neubau umfasst eine Fläche von **261m<sup>2</sup>** und stellt gegenüber dem Altbau eine Flächenreduktion um 45% dar. Eine Neubaumaßnahme wird ein Kostenvolumen von **349.000,00 €** umfassen.

Herr Zimmermann ergänzt, dass der Zugang zum behindertengerechten WC so konzipiert wird, dass bei Außenveranstaltungen die übrigen Gebäudeteile abgegrenzt werden können.

Die Fläche des Veranstaltungssaales wird wieder ca. 100 m<sup>2</sup> umfassen. Für größere Räumlichkeiten wären andere gesetzliche Auflagen zu erfüllen (Brandschutz, sanitäre Anlagen, Parkplatzsituation). Der Saal soll in zwei Räumlichkeiten aufteilbar sein, um auch kleinere Gruppen anzusprechen.

Der hintere Teil (hinter der Falttür) wird durch eine Mauer abgetrennt. Die rückwärtige Erschließung mit einer separaten Tür bleibt erhalten.

Frau Precht bemerkt, dass die Fläche hinter der Falttür teilweise als Veranstaltungsfläche genutzt wird.

Herr Zimmermann erklärt, dass die Fläche von 100 m<sup>2</sup> abzugrenzen ist, damit die Genehmigungsfähigkeit des Konzepts erhalten bleibt.

Herr Stein erfragt, wie groß der Saal bis zur Falttür ist.

Herr Zimmermann erklärt, dass diese Fläche 100 m<sup>2</sup> umfasst. Nach der gültigen Versammlungsverordnung können 1 Person sitzend/ m<sup>2</sup> und 2 Personen stehend/m<sup>2</sup> im Saal Platz finden.

Herr Meyer erfragt, ob die Bühne in der vorhandenen Größe erhalten bleibt.

Herr Zimmermann erläutert, dass die Bühne kleiner wird, da auch die Gesamtfläche des Neubaus kleiner wird. Eine große Bühne befindet sich in der Dorfgemeinschaftsanlage in Hemsbünde. Für den Neubau des DGHs wurde ein wirtschaftliches Konzept erarbeitet.

RH Bömeke erfragt, ob Veränderungen in der Ausgestaltung der Bühne möglich sind. Der Umlauf für die Schauspieler, um von einer Seite auf die andere zu gelangen, ist sehr beengt.

RF Frömming erklärt, dass alle Detailfragen in einer separaten Sitzung zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden. Die Hinweise werden aber jetzt schon zu Protokoll genommen.

RF Frömming weist darauf hin, dass heute Abend ein Beschluss darüber gefasst werden muss, ob das DGH saniert oder neu gebaut wird.

RH Brinker bemerkt, dass Anregungen über die räumliche Gestaltung durchaus eingebracht werden können. Da der Zeitplan äußerst eng bemessen ist, müssen die Fördergelder möglichst bald beantragt werden. Dazu muss ein fertiges Konzept vorgelegt werden.

RH Brinker ergänzt, dass die entsprechenden Sitzungen im Mai (CoMo-Sitzung) und Anfang Juni (LAG-Sitzung) stattfinden werden. Auch andere Gemeinden werden Förderungen beantragen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig möglichst zügig zu

handeln, da das „Hohe Heide-Projekt im Jahr 2014 ausläuft. „Wer also zuerst kommt, wird auch zuerst bedacht“.

RF Frömring bittet Herrn Zimmermann mit seinen Ausführungen fortzufahren. Herr Zimmermann erklärt, dass bei der weiteren Planung keine innenliegenden Räume entstanden sind. Eine Ausnahme stellt der „Putzraum“ dar. Hier wurde aber für eine ausreichende Belüftung gesorgt.

Herr Zimmermann stellt fest, dass bei einem Neubau infolge der Flächenreduzierung sowohl die Unterhaltungskosten (Energiekosten) als auch die Bewirtschaftung kostengünstiger werden. Das entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Sanierungsmaßnahmen werden für viele Jahre nicht notwendig werden.

RH Prigge erfragt, wie hoch die Einsparungen im Energiesektor sein werden.

BGM Struck erklärt, dass jetzt jährlich 13.000 Liter Heizöl für die Beheizung erforderlich sind.

Herr Zimmermann führt aus, dass ein erhebliches Einsparpotential besteht. Einerseits wird die Nutzfläche erheblich reduziert. Weiterhin stellt der Neubau ein energetisches Konzept mit einer hochgedämmten Hülle dar. Herr Zimmermann fügt an, „dass „Null-Energiehäuser“ aber auch nur so gut sind wie der Nutzer.“

Herr Meyer erfragt, wie die übrigen Räumlichkeiten (Feuerwehr) nach einem Neubau beheizt werden.

Herr Zimmermann erläutert, dass eine Trennung der Beheizung sinnvoll ist. Die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Räume für die Feuerwehr fällt in den Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Bothel.

Herr Zimmermann stellt fest, dass das vorgelegte Konzept für den **Neubau** sowohl **Nachhaltigkeit** als auch **Wirtschaftlichkeit** beinhaltet. Eine **standortgerechte Bewirtschaftung** der Räumlichkeiten ist gewährleistet. Nur mit einem Neubau können **Fördermittel** beantragt werden. Diese können maximal ausgeschöpft werden, wenn in der Materialzusammenstellung, Form und Farbe, der Gestaltung der Außenfassade oder der Auswahl der Dachpfannen den Vorgaben der Bewilligungsinstitutionen entsprochen wird.

Herr Zimmermann ergänzt, dass bei einer Sanierung die Kosten entsprechend der Priorisierung „nach und nach“ anfallen.

RF Frömring bedankt sich bei Herrn Zimmermann für die Darstellung des Konzeptes.

BGM Struck erklärt, dass im Vorfeld mit den Behörden, die Fördergelder bewilligen Gespräche geführt wurden. Bei einer Sanierungsmaßnahme stellt sich die Angelegenheit sehr schwierig dar. Ein Neubau hingegen kann mit bis zu 50% bezuschusst werden.

BGM Struck betont, dass heute ein Empfehlungsbeschluss für den Rat erfolgen muss, damit das Projekt im März vorgestellt und im Mai während der CoMo-Sitzung weiterverfolgt werden kann.

*Die Sitzung wird wieder aufgenommen.*

RH Brinker stellt den Antrag, das Dörfergemeinschaftshaus in Hastedt/Worth abzureißen. Entsprechend dem vorgestellten Entwurf soll dann ein Neubau konzeptioniert werden.

RH Hintelmann merkt an, dass ein Neubau die kostengünstigere Variante darstellt. Im Dialog mit der Bevölkerung soll das Konzept für den Neubau entwickelt werden.

handeln, da das „Hohe Heide-Projekt im Jahr 2014 ausläuft. „Wer also zuerst kommt, wird auch zuerst bedacht“.

RF Frömring bittet Herrn Zimmermann mit seinen Ausführungen fortzufahren. Herr Zimmermann erklärt, dass bei der weiteren Planung keine innenliegenden Räume entstanden sind. Eine Ausnahme stellt der „Putzraum“ dar. Hier wurde aber für eine ausreichende Belüftung gesorgt.

Herr Zimmermann stellt fest, dass bei einem Neubau infolge der Flächenreduzierung sowohl die Unterhaltungskosten (Energiekosten) als auch die Bewirtschaftung kostengünstiger werden. Das entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Sanierungsmaßnahmen werden für viele Jahre nicht notwendig werden.

RH Prigge erfragt, wie hoch die Einsparungen im Energiesektor sein werden.

BGM Struck erklärt, dass jetzt jährlich 13.000 Liter Heizöl für die Beheizung erforderlich sind.

Herr Zimmermann führt aus, dass ein erhebliches Einsparpotential besteht. Einerseits wird die Nutzfläche erheblich reduziert. Weiterhin stellt der Neubau ein energetisches Konzept mit einer hochgedämmten Hülle dar. Herr Zimmermann fügt an, „dass „Null-Energiehäuser“ aber auch nur so gut sind wie der Nutzer.“

Herr Meyer erfragt, wie die übrigen Räumlichkeiten (Feuerwehr) nach einem Neubau beheizt werden.

Herr Zimmermann erläutert, dass eine Trennung der Beheizung sinnvoll ist. Die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Räume für die Feuerwehr fällt in den Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Bothel.

Herr Zimmermann stellt fest, dass das vorgelegte Konzept für den **Neubau** sowohl **Nachhaltigkeit** als auch **Wirtschaftlichkeit** beinhaltet. Eine **standortgerechte Bewirtschaftung** der Räumlichkeiten ist gewährleistet. Nur mit einem Neubau können **Fördermittel** beantragt werden. Diese können maximal ausgeschöpft werden, wenn in der Materialzusammenstellung, Form und Farbe, der Gestaltung der Außenfassade oder der Auswahl der Dachpfannen den Vorgaben der Bewilligungsinstitutionen entsprochen wird.

Herr Zimmermann ergänzt, dass bei einer Sanierung die Kosten entsprechend der Priorisierung „nach und nach“ anfallen.

RF Frömring bedankt sich bei Herrn Zimmermann für die Darstellung des Konzeptes.

BGM Struck erklärt, dass im Vorfeld mit den Behörden, die Fördergelder bewilligen Gespräche geführt wurden. Bei einer Sanierungsmaßnahme stellt sich die Angelegenheit sehr schwierig dar. Ein Neubau hingegen kann mit bis zu 50% bezuschusst werden.

BGM Struck betont, dass heute ein Empfehlungsbeschluss für den Rat erfolgen muss, damit das Projekt im März vorgestellt und im Mai während der CoMo-Sitzung weiterverfolgt werden kann.

*Die Sitzung wird wieder aufgenommen.*

RH Brinker stellt den Antrag, das Dörfergemeinschaftshaus in Hastedt/Worth abzureißen. Entsprechend dem vorgestellten Entwurf soll dann ein Neubau konzeptioniert werden.

RH Hintelmann merkt an, dass ein Neubau die kostengünstigere Variante darstellt. Im Dialog mit der Bevölkerung soll das Konzept für den Neubau entwickelt werden.

RF Frömmig plädiert für einen Neubau des Gebäudes. Damit wird nicht nur die Nachhaltigkeit in der Unterhaltung, sondern auch in der Bewirtschaftung sicher gestellt. RF Frömming betont, dass die Aspekte der Stärkung des ländlichen Raumes, der Hinweis auf gewachsene Traditionen und das DGH als kultureller Schwerpunkt in den „Wasserdörfern“ in der Antragsbegründung zur Förderung inhaltlich hervorgehoben werden sollten.

Herr Meineke erfragt, wie die Aussage von RH Brinker zu verstehen ist, dass der Zeitplan eng bemessen ist.

RF Frömming erklärt, dass intensive Vorarbeit geleistet wurde, um eine verantwortungsvolle Entscheidung treffen zu können. Alle Termine werden entsprechend den Vorgaben eingehalten.

Beschluss: einstimmig

## **TOP 8            Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Keine Anfragen

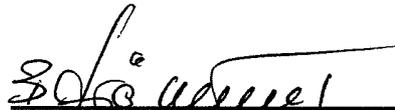
## **TOP 9            Einwohnerfragestunde**

BGM Struck erklärt, dass die Gaststätte „Zu den Wasserdörfern“ in Worth Anfang Mai schließen wird. In diesem Zusammenhang gewinnt der Neubau eines DGH an Bedeutung.

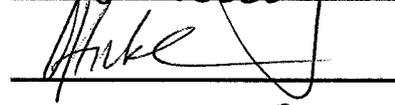
Die Ausschussvorsitzende, RF Frömming bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die öffentliche Sitzung um 20.20 Uhr.

**Anwesenheitsliste der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses  
vom 23.02.2012 im Dorfgemeinschaftshaus Hastedt/Worth**

1. Barbara Frömming



2. Carolin Muschter  
Martin Hinkelmann



3. Ludger Brinker

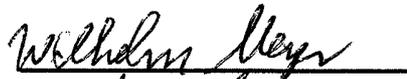


als Berater:

Rolf Meinke



Wilhelm Meyer



Hans- Günther Stein



als Protokollführerin Astrid Ringleb

