Amt Itzstedt
Der Ausschussvorsitzende

Einladung

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt

---

Sitzungstermin: Donnerstag, 07.03.2024, 19:30 Uhr

Raum, Ort: Amtsverwaltungsgebäude - Sitzungssaal, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

---

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2.	Beschlüsse zur Tagesordnung	
3.	Mitteilung des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung	
4.	Niederschrift über die Sitzung vom 09.11.2023	
4.1.	Entscheidung über eventuelle Einwendungen	
4.2.	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
5.	Bericht und Fragen der Mandatsträger	
6.	Einwohnerfragestunde -Teil I-	
7.	Sachstand zur Umwidmung der Waldfläche hinter der Amtsverwaltung	
8.	Beratung und Beschlussfasung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude	**AA/2024/0379**
9.	Bau einer Unterkunft für Geflüchtete in der Gemeinde Tangstedt hier: Zustimmung zu einer konventionellen Modulbauweise und Erweiterung der Auftragsermächtigung	**AA/2024/0384**
10.	Einwohnerfragestunde -Teil II-	

Itzstedt, 26. Feb. 2024

Gez. Christoph Ginko

AMT ITZSTEDT
Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage **AA/2024/0379**	Datum: 15.02.2024 Status: öffentlich Abteilung: Finanzen Sachbearbeiter/in: Manuel Plöger Aktenzeichen: II

Amtsausschuss des Amtes Itzstedt

Beratung und Beschlussfasung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude

Sitzungstermin	Beratungsfolge	Zuständigkeit
07.03.2024	Bau- und Planungsausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Vorberatung
28.03.2024	Amtsausschuss des Amtes Itzstedt	Entscheidung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.11.2023 bestand Einvernehmen, dass von der Verwaltung eine aktuelle Bedarfsermittlung vorgelegt werden soll.

1. Vorüberlegungen
Da Beschäftigte des Fachbereichs „Bau und Planung“ überwiegend in den Containerbüros untergebracht sind, wurde seitens der Verwaltung bei dem folgenden Raumkonzept berücksichtigt, diesen Fachbereich im Ergänzungsbau unterzubringen.
Da die verbleibenden Fachbereiche in den bisherigen Gebäudeteilen verbleiben, werden notwendige Bürowechsel erheblich reduziert.
Um die verbleibenden Fachbereiche in gemeinsamen Einheiten im Bestandsgebäude unterzubringen, ist weiter vorgesehen, neue Räume im Ergänzungsbau für das Team IT zu schaffen.

2. Bestandsgebäude
Die künftige Nutzung des Bestandsgebäudes kann den anliegenden Übersichten entnommen werden.
Im Erdgeschoss hat der publikumsintensive Fachbereich „Bürgerservice“ seine Büros. Der Flurbereich bei der Treppe im Altbau wird wieder geöffnet, um einen Wartebereich zu erhalten. Zudem können Fotoautomat und Kopierer hier aufgestellt werden.
Ein Büro im 1. Anbau ist als Besprechungsraum vorgesehen und ist darüber hinaus eine Raumreserve.
Der Sitzungssaal bleibt bestehen und kann durch eine Verlagerung des Trauzimmers in den Ergänzungsbau besser genutzt werden.
Im 1. Obergeschoss können die Fachbereiche „Zentrale Dienste“ und „Finanzen“ untergebracht werden. Auch auf dieser Etage ist ein Büro im 1. Anbau als Besprechungsraum vorgesehen und ist Teil einer Raumreserve.
Im Dachgeschoss könnte der Amtsdirektor nebst Team „Gremienbetreuung“ Büros erhalten und ein Bürgermeisterzimmer eingerichtet werden. Zudem befinden sich die Personalküche und ein Personal-Aufenthaltsraum in dieser Etage.

Zur langfristigen Nutzbarmachung müsste eine im Jahr 2020 erteilte Baugenehmigung neu beantragt und umgesetzt werden, um Gauben in diesem Bereich einzubauen und einen Ausbau des Fahrstuhls vorzunehmen.
Bereits bei dem im Jahr 2019/2020 angedachten Ausbau des Dachgeschosses bestand Einvernehmen, dass ein überfälliger Ausbau des Fahrstuhls notwendig sei (siehe Beschluss Amtsausschuss vom 20.06.2019).

3. Sanierungsmaßnahmen Bestandsgebäude
Das Bestandsgebäude besteht aus den Gebäudeteilen Altbau (1970), 1. Anbau (2002) und 2. Anbau (2008).
Grundsätzlich müssen im gesamten Komplex in mehreren Büros Malerarbeiten durchgeführt bzw. Teppichböden erneuert werden. Diese Arbeiten sollten jedoch über mehrere Jahre als stetige Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind weder im 1. Anbau noch im 2. Anbau notwendig.
Im Altbau sind bereits in den Jahren 1991 (Westseite) und 2002 (Ostseite) neue Fenster eingebaut worden. Darüber hinaus wurde im Jahr 2010 eine Fassadendämmung vorgenommen.
Als notwendige Sanierungsmaßnahme im Altbau wurde lediglich eine Erneuerung der sanitären Einrichtung ausgemacht.
Wie unter Zi. 2 ausgeführt, bestehen als weitere Erneuerungsmaßnahmen der Einbau von Gauben sowie ein Ausbau des Fahrstuhls.

4. Containeranlage
Die Beschäftigten des Fachbereichs „Bau und Planung“ sind zurzeit in 3 Bereichen untergebracht. Neben einem Büro im Erdgeschoss des Altbaus, werden Räumlichkeiten im 2. Anbau genutzt. 11 Arbeitsplätze befinden sich in der Containeranlage, für die keine dauerhafte Baugenehmigung besteht. Die unteren Container haben eine Genehmigung bis 19.02.2026, die bisher noch nicht verlängert worden ist.
Die Baugenehmigung der oberen Container wurde im Juni 2023 um 2 Jahre verlängert. Und läuft am 19.06.2025 aus.
Nach Rücksprache mit dem seinerzeitigen Architekten, könnte eine weitere Verlängerung möglich sein, wenn eine konkrete Planung für eine Erweiterung beschlossen worden ist.

5. Erweiterungsbau

Für einen Erweiterungsbau besteht nach den unter Zi. 1 getätigten Ausführungen ein Raumbedarf für folgende Räumlichkeiten:

20 Doppelbüros
Trauzimmer
EDV/Serverraum
Technik/Hausanschlussraum
Kopierraum je Etage
Materialraum je Etage
Pantry/Aufenthaltsraum
Damen-WC Mitarbeiter je Etage
Herren-WC Mitarbeiter je Etage
Putzmittelraum je Etage
Beh.-WC Unisex Gäste
Reinigungs- und Abstellraumfür Fußbedeckungsarbeitsutensilien(Gummistiefelraum)Archiv

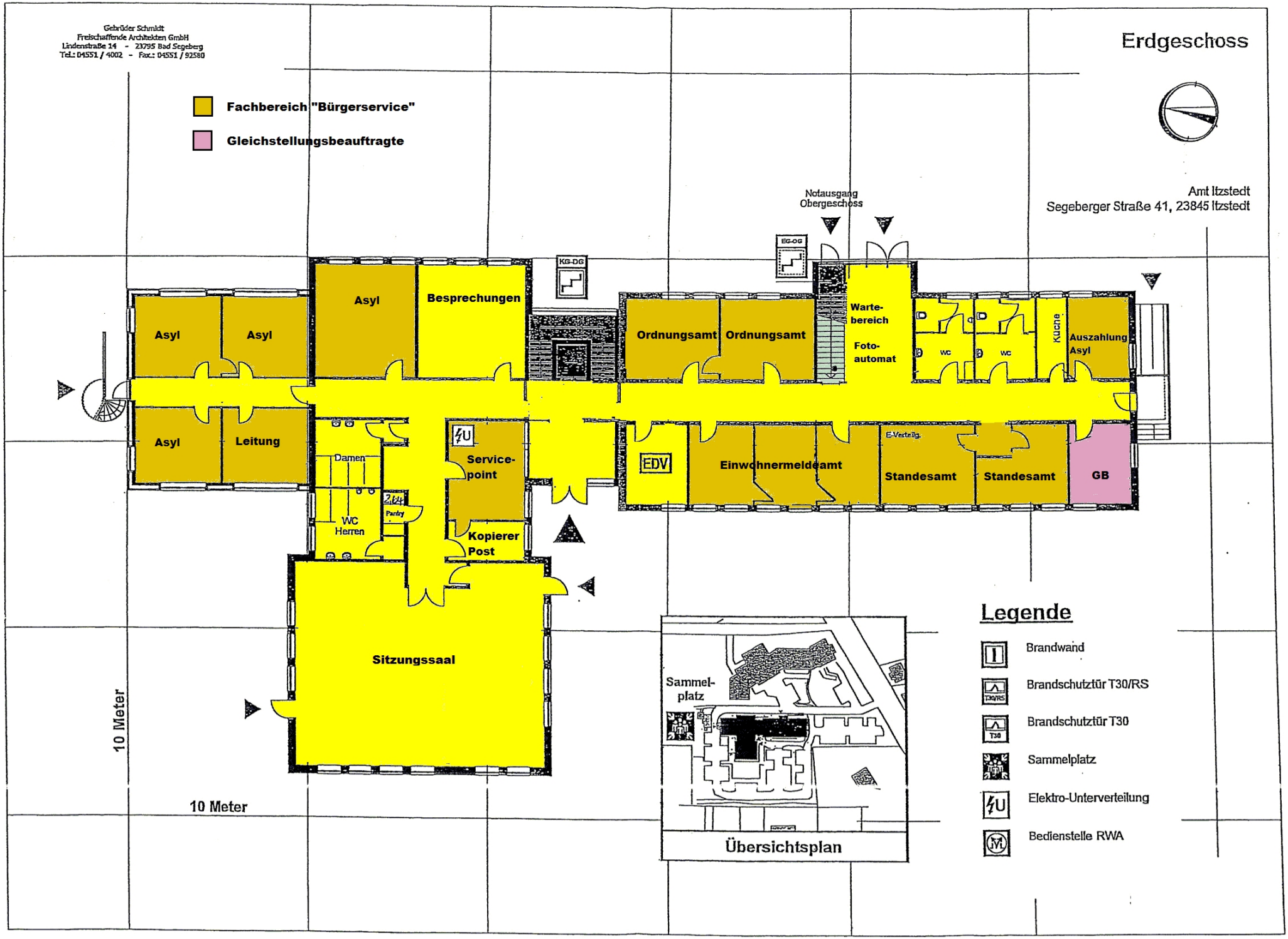
Beschlussvorschlag:

Es wird ein Architekturbüro mit der Erstellung eines Bauentwurfs für einen Erweiterungsbau nach dem unter Zi. 5 aufgeführten Raumbedarf für die Leistungsphasen 1-3 HOAI beauftragt.

Anlagen:

Raumkonzept Bestandsgebäude

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)



Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

Gebrüder Schmidt
Freischaffende Architekten GmbH
Lindenstraße 14 - 23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551 / 4002 - Fax.: 04551 / 92580

Fachbereich "Zentrale Dienste"

Fachbereich "Finanzen"

Obergeschoss

Amt Itzstedt
Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

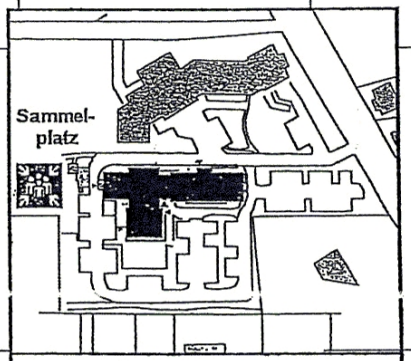
Notausgang Obergeschoss

KG-DG

Haushalt
Beiträge Förderung
Leitung
Besprechungen
Aufzug
Personal
Personal
Klima
Vergabe
WC Damen
WC Herren
Schule
Geschäfts-buchhaltung
Haushalt
WC Damen
WC Herren
Kopierer
Besprechung
Personal
Personal
Leitung
Kita
Schule
Kita
Steuern
Gebühren
Steuern
Finanz-buchhaltung
Vollstreckung
Finanz-buchhaltung
Finanz-buchhaltung

10 Meter

10 Meter



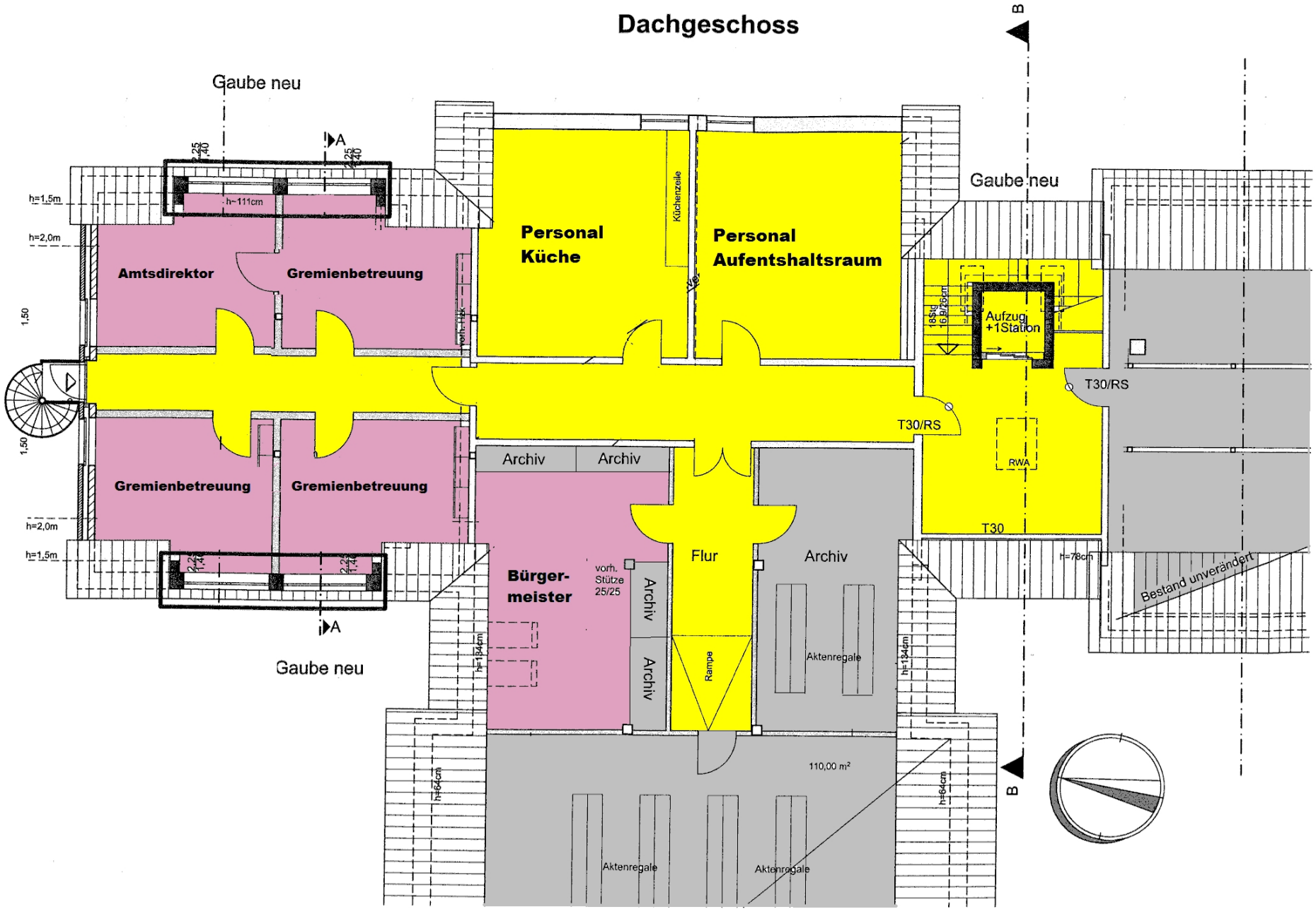
Übersichtsplan

Legende

- Brandwand
- Brandschutztür T30/RS
- Brandschutztür T30
- Sammelplatz
- Elektro-Unterverteilung

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

Amtsdirektor und Gremienbetreuung



AMT ITZSTEDT
Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage **AA/2024/0384**	Datum: 20.02.2024 Status: öffentlich Abteilung: Bürgerservice Sachbearbeiter/in: Carina Knauft Aktenzeichen:

Amtsausschuss des Amtes Itzstedt

Bau einer Unterkunft für Geflüchtete in der Gemeinde Tangstedt
hier: Zustimmung zu einer konventionellen Modulbauweise und Erweiterung der Auftragsermächtigung

Sitzungstermin	Beratungsfolge	Zuständigkeit
07.03.2024	Bau- und Planungsausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Vorberatung
28.03.2024	Amtsausschuss des Amtes Itzstedt	Entscheidung

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 14.12.2023 hat der Amtsausschuss den Bau einer Unterkunft für Geflüchtete in der Gemeinde Tangstedt in Containerbauweise beschlossen und dem Amtsdirektor zur Auftragsvergabe bis zu einer Summe bis zu 750.000,00 € ermächtigt.

In Folge dieses Beschlusses hat sich die Amtsverwaltung mit der Errichtung der Unterkunft befasst und die Architektenleistung ausgeschrieben.

Aufgrund der sehr angespannten Lage bei der Unterbringung zum Jahresende wurde bei der ursprünglichen Planung durch die Amtsverwaltung insbesondere auf die zeitnahe Verfügbarmachung des Wohnraumes geachtet.

Durch verschiedene Faktoren konnte die Unterbringung in der Gemeinde Tangstedt gewährleistet werden. Die Liegenschaftsbetreuung konnte unter anderem zusätzlichen Wohnraum in der Gemeinde Tangstedt anmieten und durch Wegzug von einigen anerkannten Geflüchteten stand Wohnraum wieder zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Zuweisungszahlen im Winterhalbjahr geringer sind als im Sommerhalbjahr. Nach Aussage des Landes Schleswig-Holstein ist jedoch von gleichbleibend hohen Zugangszahlen auszugehen. Der Bedarf an zusätzlichen Unterkünften in der Gemeinde Tangstedt besteht weiterhin.

Bei der Planung der Containerlösung hat die Amtsverwaltung zusätzliche Aspekte wie Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten berücksichtigen können. Neben den steigenden Anschaffungskosten für Container müssen ebenfalls die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

Nach Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten wäre für eine Containerlösung ausschließlich eine Beheizung über Strom möglich. Aufgrund der geringen Dämmung der Container wäre bei einer Heizperiode von Oktober bis April mit Heizkosten von überschlägig 50.000 Euro pro Jahr, also circa 90 Euro im Monat je Platz, zu rechnen.

Ursprünglich sollte in 16 Doppelcontainern sowie zwei Technikcontainern Platz für die Unterbringung von bis zu 48 Personen geschaffen werden.

Nach Abstimmung mit dem beauftragten Architekten und ersten Vergleichsberechnungen möchte die Amtsverwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Amtsausschusses anstelle

einer Containerlösung Unterkünfte in konventioneller Modulbauweise (Holzrahmenbau) auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück der Gemeinde Tangstedt errichten.

Bei einer konventionellen Modulbauweise (Holzrahmenbau) ist eine Wärmeversorgung über Wärmepumpen und Fußbodenheizung möglich. Diese sind nicht nur relativ kostengünstig im Stromverbrauch, sondern aufgrund der Nachhaltigkeit und des geringeren Wartungsaufwands auch langfristig nutzbar.

Durch einen geringeren Bedarf an Energie ist zudem ein weniger leistungsstarker Anschluss an das Stromnetz notwendig, sodass bei der konventionellen Modulbauweise (Holzrahmenbau) geringere Anschlusskosten entstehen.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Gebäuden mit jeweils vier Wohneinheiten sowie Waschküchen und einem Technikraum. Jede Wohneinheit bietet Platz für vier Personen, sodass durch die beiden Gebäude insgesamt 32 Unterbringungsmöglichkeiten entstehen.

Sofern sich keine neuen Flüchtlingsströme ergeben, sollte die geplante Unterbringungskapazität in der Gemeinde Tangstedt für bis zu zwei Jahre ausreichen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein zusätzlicher Bedarf an Unterkünften entstehen, besteht die Möglichkeit, im vorderen Bereich der durch die Gemeinde Tangstedt zur Verfügung gestellten Fläche eine dritte Wohneinheit zu errichten.

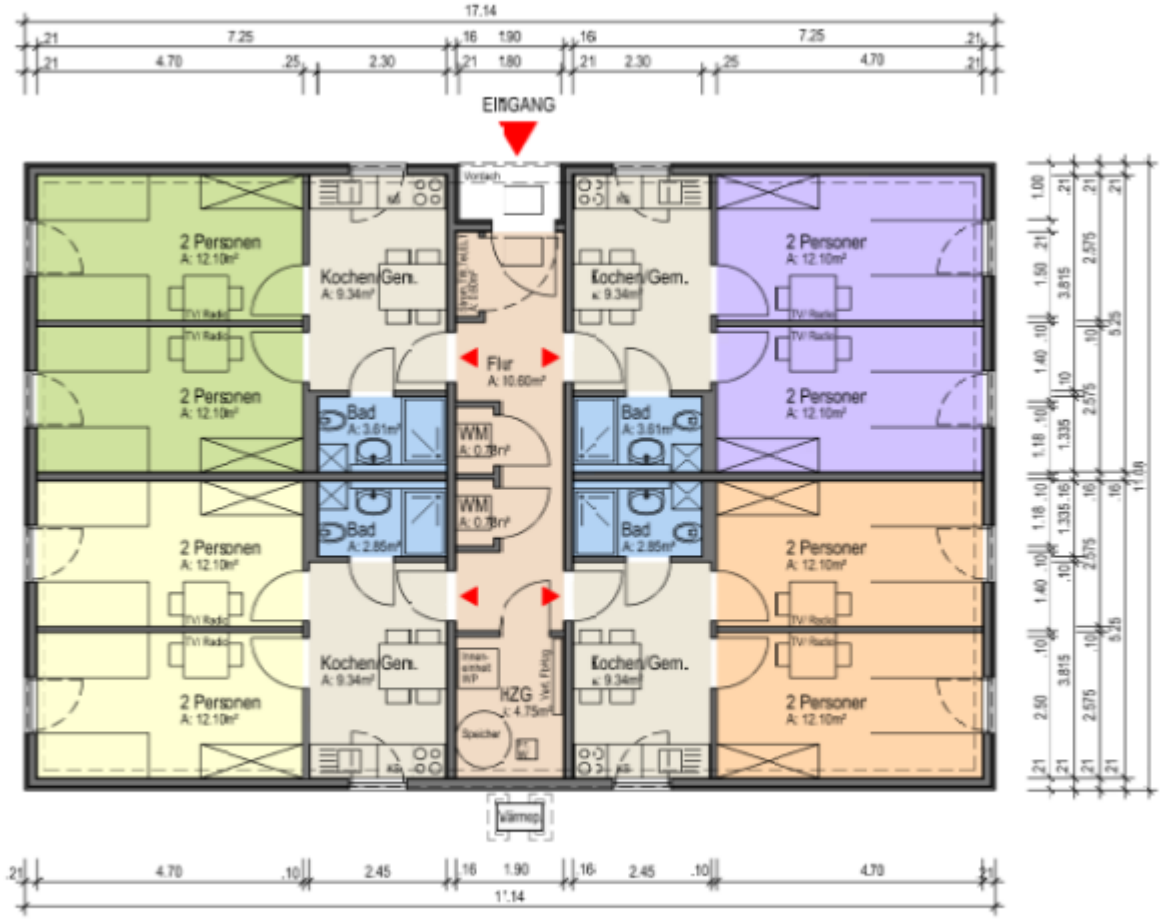
Um die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen vergleichen zu können, werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdauer und Unterbringungskapazität die Anschaffungs- bzw. Baukosten auf die Kosten je Platz und Nutzungsjahr heruntergebrochen. Die Lebensdauer der Container betrüge fünf bis zehn Jahre, ein Bau in konventioneller Modulbauweise (Holzrahmenbau) kann circa 30 Jahre genutzt werden. Bei der Containerbauweise mit 48 Plätzen wird mit der bisherigen Kostenplanung von 750.000 € gerechnet, obwohl diese durch die nachfragebedingten Preissteigerungen nicht mehr zu halten wären. Für die konventioneller Modulbauweise mit 32 Plätzen werden Kosten von 850.000 € veranschlagt. Somit ergeben sich für die Containerbauweise Anschaffungskosten von 1.563 € je Platz und Nutzungsjahr und für die konventioneller Modulbauweise Baukosten von 885 € je Platz und Nutzungsjahr.

Durch eine Änderung der Planungen von der Containerbauweise zu einem konventionellen Modulbau in Holzrahmenbauweise könnte das Amt Itzstedt zu annähernd ähnlichen Kosten einen langfristigeren Wert für das Amt schaffen, einen nachhaltigen, klimaschonenden Umgang mit den genutzten Ressourcen pflegen und im laufenden Betrieb Steuergelder und Energie einsparen. Weiterhin kommt damit das Amt Itzstedt der Vorbildfunktion in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit nach.

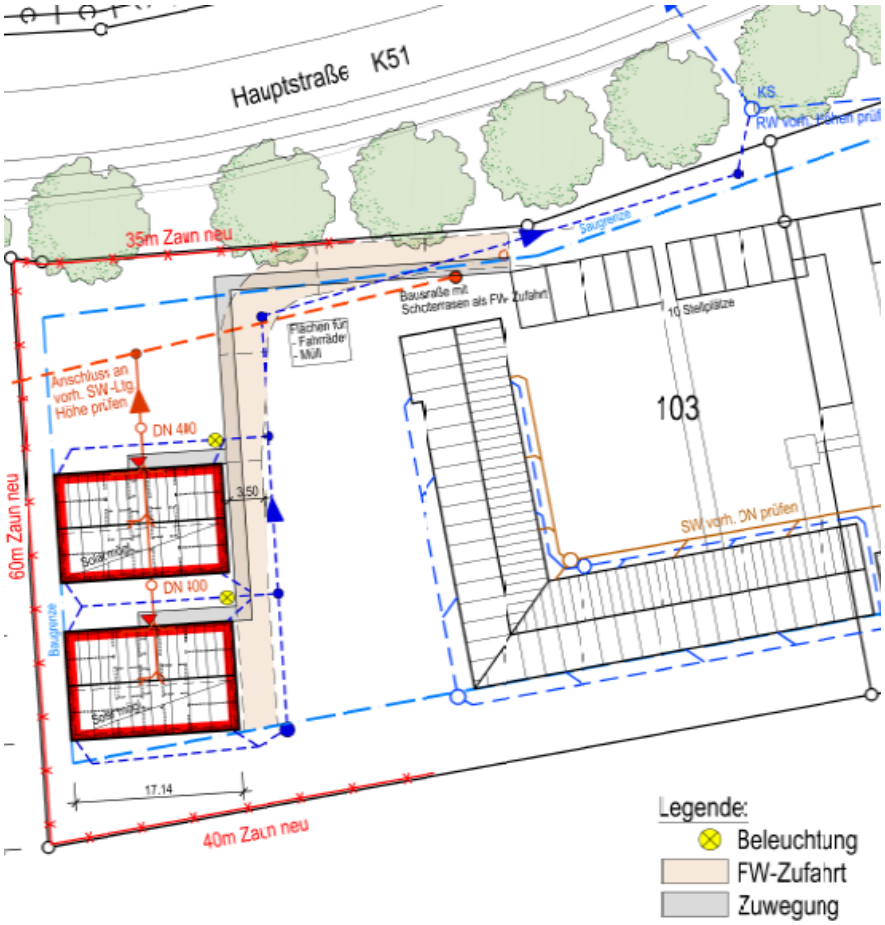
Durch den Wechsel hin zur konventionellen Modulbauweise wird durch den beauftragten Architekten mit zusätzlichen Kosten von 100.000 € gerechnet. Es bleibt bei einer Förderung von bis zu 400.000 € aufgrund der Richtlinie über die Herrichtung von Wohnraum und Unterkünften für Geflüchtete des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein. Ein Antrag auf Förderung wurde bereits gestellt.

Die zusätzlichen Kosten können aus vorhandenen Mitteln finanziert werden, sodass es keiner Erhöhung der Amtsumlage bedarf.

Vorbehaltlich eventueller Änderungen in der weiteren Planung ist vorgesehen, die Gebäude wie folgt zu errichten:



Grundriss M 1:100



Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, der Amtsausschuss beschließt die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete in konventioneller Modulbauweise (Holzrahmenbau) auf der durch die Gemeinde Tangstedt zur Verfügung gestellten Fläche.
2. Der Amtsdirektor wird ermächtigt, die Aufträge bis zu einer Höhe von 850.000 € jeweils an den*die wirtschaftlichste*n Bieter*in zu erteilen. Hierüber ist dem Amtsausschuss entsprechend zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

- [x] Haushaltsmittel stehen zur Verfügung
- [ ] Nachfinanzierung erforderlich
- [ ] Keine Haushaltsmittel vorhanden

Fördermittel

- [x] Fördermittel geprüft
- [x] Fördermitteltopf vorhanden
- [x] Antragstellung möglich?
  Ja [x] Nein [ ]

Anlagen:

Architekt Dipl.- Ing.
Frank P. van Wely
Lübecker Str. 68
23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531-804199
Fax: 04531-804221
Mobil: 0170-2493522

Architekt Dipl.- Ing. Frank P. van Wely, Lübecker Str. 68 .23843 Bad Oldesloe

28. Februar 2024

Amt Itzstedt
-Der Amtsdirektor-
Segeberger Straße 41
23845 Itzstedt

Bauvorhaben: Unterkunft für 32 Personen
(2 Gebäude für je 16 Personen)
Bauherr: Amt Itzstedt – Der Amtsdirektor
Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt
Bauort: Hauptstraße 123, 22889 Tangstedt

Hier: Unterhaltungskosten Container mit Elektro Heizung / konventionelle Bauweise mit Wärmepumpe

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich auf die Containerbauweise eingehen.

Bei der Aufstellung von Containern ist die geplante Aufstelldauer für die mindestens notwendige Wärmedämmungsstärke maßgebend.

Bei einer Dauer bis 2 Jahre ist kein Nachweis nach GEG (Gebäude Energie Gesetz) erforderlich. Bei einer Dauer bis 5 Jahre können Erleichterungen nach GWG angewendet werden.

Ab einer Dauer ab 5 Jahren muss das GEG erfüllt werden. Das bedeutet, die Beheizung muss seit 1.1.2024 in Neubaugebieten mindestens 65 % regenerativ erfolgen.

Ob das auch für das oben genannte Bauvorhaben gilt, wird im Zuge der Aufstellung des Wärmeschutznachweise vom Statiker geklärt.

Im Amt Leezen wurde im Mai 2022 eine Containeranlage, bestehend aus 4 Doppelcontainern + Küche + Sanitär für Flüchtlinge mit Elektro Heizung aufgestellt.

Da noch keine Stromabrechnung für das Jahr 2023 vorliegt, haben wir uns vom Amt Leezen die Zählerstände geben lassen.

Nach Auskunft von Frau Krügel, Amt Leezen betrug im Oktober 2022 der Zählerstand 149,8

KWh. Eine zweite Zählerablesung erfolgte Okt 23 mit dem Zählerstand 1.429,9 KWh.

Daraus ergibt sich eine Differenz pro Jahr 1280,1 KWh x Faktor 50 (gemäß Aussage Herr Sedler Fa. H+H bei Wandlermessungen) ergibt einen Stromverbrauch für Heizung und Warmwasser von ca. 64.000 KWh/ Jahr für insgesamt durchschnittlich 15 Personen.

Für solche Strommengen wurde eine „Wandlermessung" mit 250 A Hausanschluss erforderlich.

Eine einfache Fehlbedienung von Elektro Heizern ist möglich (z.B. Wärmeregulierung per offenem Fenster, Heizen im Sommer, etc.).

Aufputz Installationen der Elektroheizer sind zusätzlich anfällig gegen Beschädigung (Unterhaltungskosten).

Nach der Laufzeit entsteht eine erhebliche Menge Müll bei der Entsorgung von nicht wiederverwendbaren Baustoffen.

In der Regel nehmen die Hersteller die Container unter Zahlung eines geringen Entgeltes mit Gegenrechnung der Abbaugebühr zurück.

<u>Eine konventionelle Serienbauweise hat gegen über einer Containerbauweise Vorteile:</u>

1. Für die Nutzungsdauer gibt es keine zeitliche Begrenzung.

2. Die Beheizung und die Warmwasserbereitung jedes Gebäudes ist mit einer Luft-Luft Wärmepumpe geplant. Die Jahresarbeitszahl dieser Wärmepumpen liegt bei ca. 2,7- 3,0.

Das bedeutet, dass aus einem KW Strom ca. 3,0 KW Wärme erzeugt werden und sich dadurch die erforderliche laufende Strommenge für Warmwasser und Beheizung auf ca. 33 % reduziert (bei gleichem Nutzerverhalten).

3. Die Sohle ist gegen das Erdreich (Temperatur ca. + 5 bis + 8 Grad) zu dämmen. Bei einer Containerbauweise muss die Sohle gegen Außenluft beheizt werden, welches höhere Heizkosten bei tiefen Temperaturen ergibt.

4. Durch die Verwendung von Holzbaustoffen in der Konstruktion wird Co2 gespeichert um der allgemeinen Klimaerwärmung entgegenzutreten.

5. Dieses Bauvorhaben unterstützt regionale Handwerker.

6. Eine Zweitverwendung als Schlichtwohnung ist mit Anpassung des Brandschutzes (Gebäudeklasse 3 nach LBO) und des Schallschutzes mit entsprechendem Aufwand möglich.

7. Eine im Estrich verbaute Fußbodenheizung ist gegen direkte Beschädigung geschützt und arbeitet mit niedrigen Vorlauftemperaturen für eine maximale Energieeffizienz der Wärmepumpe.

Durch verstellsichere Raumfühler und Außenfühler kann die Fußbodenheizung witterungsgeführt energetisch optimal, automatisch gesteuert werden.

8. Die Warmwasserbereitung ist über eine Frischwasserstation geplant, die ebenfalls von der Wärmepumpe effizient erhitzt wird. Die Gefahr einer Legionellenbildung ist durch die geplante Frischwasserstation erheblich reduziert, da kein warmes Wasser vorgehalten wird, sondern nur bei Bedarf frisch erzeugt wird.

9. Durch die Frischwasserstation am Heizungsspeicher ist es möglich, dass es im Fall einer hohen Gleichzeitigkeit, kurzzeitig zu einer geringeren Wassertemperatur kommen könnte, da die Wärmepumpe eine geringe Leistung hat.

10. Aufgrund der geringen Leistung der Wärmepumpen reicht vermutlich ein normaler Hausanschluss ohne zusätzliche Wandlermessung aus (Einsparung ca.10.000 EUR).

11. Die genaue Höhe der Strom Hausanschlusskosten wird zurzeit ermittelt, fest steht jedoch, dass die Kosten für den Anschluss einen Containeranlage aufgrund der benötigten Leistungsmenge und dadurch stärkeren Kabelquerschnitte, höher sind.

12. Seitens des Stromversorgers wird aktuell geprüft, ob die am Grundstück vorhanden Kabelquerschnitte für einen Anschluss ausreichend sind.

13. Zur Verbesserung der Co2 Bilanz und Verbesserung der Recyclingfähigkeit der Baustoffe empfehlen wir den Einbau von Holzwolledämmung anstelle von Mineralwolle. Geschätzte Mehrkosten gemäß Kostenschätzung vom 7.2.24 netto 3.000 EUR / Gebäude + NK+ MwSt

14. Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Fassade empfehlen wir den Einbau einer Verblendung anstelle der Putzfassade um hier die Instandhaltungskosten der Putzfassade einzusparen. Die Putzschicht wird üblicherweise mit einem pilztötenden Fungizid hergestellt, welches die Veralgung für einen begrenzten Zeitraum aufhalten kann. Dafür muss der Anstrich alle ca. 5 Jahre, je nach Wetterseite und Breite der Dachüberstände, erneuert werden. Geschätzte Mehrkosten gemäß Kostenschätzung vom 7.2.24 netto 29.000 EUR / Gebäude + NK+ MwSt.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Pfick van Wely