

Niederschrift

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
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:47 Uhr

Anwesenheit

Anwesende:

Vorsitz

Herr Dr. Manfred Hoffmann

in Vertr.f. Christoph Ginko

Mitglieder

Herr Eckhard Beger

Herr Holger Fischer

Herr Reinhard Schümann

Herr Hartmut Imhäuser

stv. Mitglieder

Herr Horst Bergmann

Herr Dr. Ralf Köhn

als pers. Vertr.für Frank Zscherpe

Herr Andreas Mügge

Herr Arne Müssig

als pers. Vertr. für Christoph Ginko

Amtsausschussmitglied ohne Stimmrecht

Herr Andreas Hüttmann

Herr Jens Kleinschmidt

Herr Marek Krysiak

Herr Tino Matthiessen

Verwaltung

Herr Sascha Linke - Leitung Fachbereich IV -

Herr Dirk Willhoeft Amtsdirektor

Protokollführer/in

Frau Britt Kerschbaumer

Entschuldigte:

Vorsitz

Herr Christoph Ginko

fehlt entschuldigt

Mitglieder

Herr Frank Zscherpe

fehlt entschuldigt

Unter Berücksichtigung der ggf. beschlossenen Änderungen wird über nachstehende **Tagesordnung** wie folgt informiert, beraten und beschlossen.

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

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 Beschlussfassung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude
- 9 Bau einer Unterkunft für Geflüchtete in der Gemeinde Tangstedt
hier: Zustimmung zu einer konventionellen Modulbauweise und Erweiterung der Auftrags-
ermächtigung
- 10 Einwohnerfragestunde -Teil II-

Protokoll

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses waren durch Einladung vom 23.02.2024 auf Donnerstag, den 07.03.2024, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden. Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass der Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses nach Zahl der erschienenen Mitglieder, mit 7 Ausschussmitgliedern beschlussfähig ist. Einwände gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden nicht erhoben.

Der Ausschussvorsitzende verpflichtet das bürgerliche Ausschussmitglied Arne Müssig mit folgender Verpflichtungsformel:

„Ich führe Sie hiermit in ihr Amt als Ausschussmitglied ein und verpflichte sie zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Obliegenheiten.“

Grundsätzlich sind Bild- und Tonaufzeichnungen während einer Sitzung untersagt. Nach der Gemeindeordnung darf jedoch für die Erstellung der Niederschrift eine Tonaufzeichnung mit Zustimmung der Mitglieder erfolgen. Die Tonaufzeichnung dient alleine der Protokollführung zur Erstellung der Niederschrift. Im Rahmen des Datenschutzes wird die Aufzeichnung nach Veröffentlichung der Niederschrift gelöscht.

Beschluss: Der Tonaufzeichnung zur Erstellung der Niederschrift wird zugestimmt

Abstimmungsergebnis:

Dafür	7
Gegenstimmen	0
Enthaltungen	0

2. Beschlüsse zur Tagesordnung

Der TOP 9 soll aus Zeitgründen zwischen TOP 6 und TOP 7 geschoben werden.

Hierüber herrscht Einvernehmen.

3. Mitteilung des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung

Herr Willhoeft berichtet über den Sachstand zur Wärmeplanung. Auch wenn viele Gemeinden für eine Wärmeplanung für 2024 verpflichtet sind, gelten noch die Vorgaben aus 2023. Das heißt, dass wir noch eine Förderung von 90 % bekommen. Wir wurden bereits angeschrieben und Herr Haderup hat die Anfrage beantwortet. Mit einem Bescheid können wir erst nach dem 01.06.2024 rechnen. Dieser Bescheid muss abgewartet werden, bevor wir mit weiteren Maßnahmen beginnen können. Nach Übermittlung des Bescheids wird die Ausschreibung erfolgen. Trotzdem wird die Ausschreibung schon vorbereitet, so dass dann auch unverzüglich begonnen werden kann, sobald der Bescheid vorliegt.

Weiter berichtete Herr Willhoeft über einen wahrgenommenen Termin am 20.02.2024 über Nord-Ost-Link. Die Informationen hierüber werden dem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

Zum Jahresabschluss 2023 des Amtes berichtet Herr Willhoeft, dass wir einen Jahresüberschuss von ca. 1,3 Mio € haben. Der genaue Betrag steht noch nicht fest. Man muss jetzt noch den Abschluss des 1. Quartals abwarten, um genauere Zahlen mitzuteilen. Im Juni wird dem Amtsausschuss vorgeschlagen, die Amtsumlage rückwirkend zum 01.01. dieses Jahres zu senken.

4 . Niederschrift über die Sitzung vom 09.11.2023

4.1 . Entscheidung über eventuelle Einwendungen

Einwendungen zur Niederschrift über die Sitzung vom 09.11.2023 werden nicht erhoben.

4.2 . Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

In der Sitzung am 09.11.2023 wurden keine Beschlüsse in nichtöffentlicher Sitzung gefasst.

5 . Bericht und Fragen der Mandatsträger

Es wurde nichts berichtet

6 . Einwohnerfragestunde -Teil I-

Es werden keine Fragen gestellt.

7 . Sachstand zur Umwidmung der Waldfläche hinter der Amtsverwaltung

Herr Willhoeft berichtet, dass ein Antrag auf Umwandlung bei der Forstbehörde gestellt wurde. In Verbindung mit diesem Antrag hat die Forstbehörde eine kleine Fläche von 139 qm gefunden, wo das kleine ehemalige Vereinshaus stand, dass zur Waldfläche umgewandelt werden soll. Der Antrag musste daher noch entsprechend ergänzt werden.

Im weiteren Verfahren kam nun heraus, dass bereits ein Umwandlungsantrag zu der gleichen Fläche in der Vergangenheit gestellt wurde. Damals in Verbindung mit dem Bau des Parkplatzes. Das heißt, dass trotz Baugenehmigung also nicht aufgeforstet wurde. Da die kleine Fläche nunmehr nicht als Ausgleich für den ehemaligen Parkplatz und des jetzigen Baues ausreicht, wird jetzt ein entsprechender Aufforstungsantrag gestellt. Ziel ist es vorrangig eine Ausgleichsfläche in Itzstedt zu finden und diese dafür zu nutzen. Sollte dies nicht möglich sein, könnte auch eine Ausgleichsfläche außerhalb des Amtsbereiches gekauft werden. Die Überlegungen zu beiden Möglichkeiten werden der Forstbehörde mitgeteilt. In Zukunft soll dann noch ein weiterer Aufforstungsantrag gestellt werden.

8 . Beratung und Beschlussfassung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude

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“ unterge-

bracht 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 Abstellraum für Fußbedeckungsarbeitsutensilien(Gummistiefelraum)Archiv

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Dafür	2
Gegenstimmen	1
Enthaltungen	4

Nach weiterer Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Der vorherige Beschluss wird aufgehoben.

Es wird ein Architekturbüro mit der Erstellung eines Bauentwurfs für einen Erweiterungsbau nach dem unter Zi. 5 aufgeführten Raumbedarf mit einem Alternativvorschlag für ein Raumbedarf von 27 Doppelbüros für die Leistungsphasen 1-3 HOAI beauftragt.

Ein anderes Architekturbüro soll als Vergleich hierzu die Kosten für den Ausbau des 2. OG mit Dachgauben (entsprechend einer alten Vorlage) und Erweiterung des Fahrstuhls in das 2. OG des jetzigen Amtsgebäudes für die Leistungsphasen 1-3 HOAI beauftragt werden.

Dafür	5
Gegenstimmen	0
Enthaltungen	2

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

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.

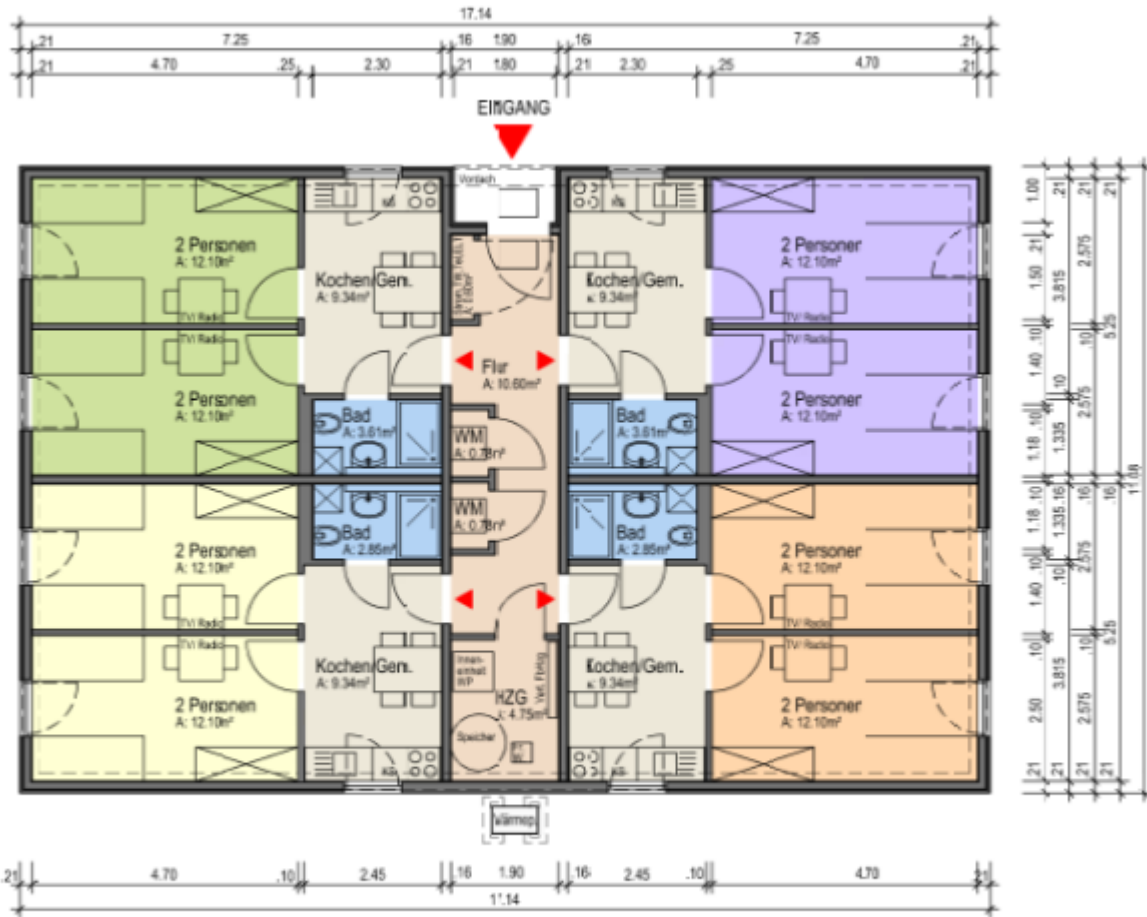
Um die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen vergleichen zu können, werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdauer und Unterbringungskapazität die Anschaffungs- bzw. Baukosten auf die Kosten je Platz und Nutzungsjahr heruntergebrochen. Die Lebensdauer der Container betrage fünf bis zehn Jahre, ein 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.

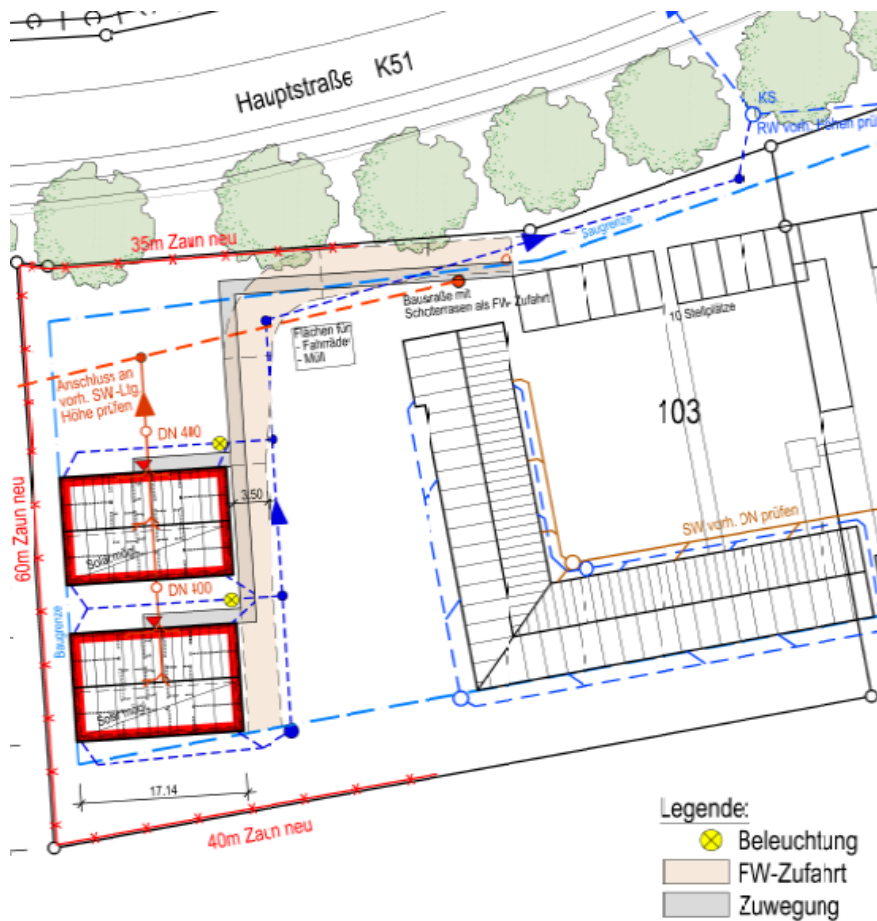
Durch den Wechsel hin zur konventionellen Modulbauweise wird durch den beauftragten Architekten mit zusätzlichen Kosten von 100.000 € gerechnet. Es bleibt bei einer Förderung von bis zu 400.000 € aufgrund der Richtlinie über die Herrichtung von Wohnraum und Unterkünften für Geflüchtete des Ministeriums 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



Der Architekt Herr van Wely erläutert hierzu seine Entwürfe zu dem Bauvorhaben. Währenddessen wurden aufkommende Fragen von ihm beantwortet. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage 2 beigelegt.

Es ergeht die Anregung von dem stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Dr. Hoffmann, über die Außenfassade des Gebäudes ein Meinungsbild abzugeben. Konkret geht es um die Frage, ob für den Bau eine Putz- oder Klinkerfassade besser geeignet ist. Die Kosten der Klinkerfassade (90.0000 € plus Kosten für Holzwohle mit 3.000 € pro Gebäude) wurde dem Aufwand einer Putzfassade gegenübergestellt.

Meinungsbild:

Klinkerfassade	4
Putzfassade	2
Enthaltungen	1

Es herrscht Einigkeit darüber, dass der Beschlussvorschlag dahingehend geändert wird, dass die Auftragshöhe für die Ermächtigung des Amtsdirektors erhöht wird, um eine Klinkerfassade errichten zu können.

Beschluss:

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 950.000 € jeweils an den*die wirtschaftlichste*n Bieter*in zu erteilen. Hierüber ist dem Amtsausschuss entsprechend zu berichten.

Abstimmungsergebnis:

Dafür	7
Gegenstimmen	0
Enthaltungen	0

10 . Einwohnerfragestunde -Teil II-

Es wurde angeregt, an die verkehrliche Erschließung des Neubaus des Amtsgebäudes zu denken, da es hier schon bei anderen Vorhaben in der Vergangenheit Schwierigkeiten gab.

Weiter wurde angeregt, dass die Öffentlichkeit über die Errichtung der Asylunterkunft im Wege einer Eigentümerversammlung umfassend unterrichtet werden sollte. Herr Willhoeft teilte hierzu mit, dass er bereits mit dem Bürgermeister Herrn Kleinschmidt hierüber gesprochen hat und man sich darüber geeinigt hat, dass es einen Termin geben wird, wo nicht nur dieses Thema zur Sprache kommen wird, sondern mehrere Themen, damit die Asylunterkunft nicht zu sehr polarisiert wird.

Vorsitzende(r)

Protokollführer(in)