



AfL/01/2021

Abschrift!

Vorläufiges Protokoll

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften
am Dienstag, dem 20.04.2021, 16:00 Uhr,
in der Aula der OBS Marklohe,
Am Schiefen Berg 25, 31608 Marklohe**

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:55 Uhr

Anwesend:

Stimmberechtigtes Mitglied

Herr KTA Wilhelm Bergmann-Kramer, 27324 Eystrup

Vertretung für Herrn
Kreistagsabgeord-
neten Heinrich
Kruse

Herr KTA Werner Cunow, 31608 Marklohe
Frau KTA Gerlinde Harms-Hentschel, 31592 Stolzenau
Herr KTA Jörg Hille, 31608 Marklohe

Vertretung für Herrn
Kreistagsabgeord-
neten Heinrich
Werner

Herr KTA Rüdiger Kaltofen, 31604 Raddestorf
Herr KTA Thomas Köhler, 31638 Stöckse
Herr KTA Stefan Meyer, 27333 Bücken
Herr KTA Klaus Niepel, 31618 Liebenau
Herr KTA Frank Podehl, 31582 Nienburg
Herr KTA Norbert Sommerfeld, 31637 Rodewald

Beratendes Mitglied

Herr Alex Schäfer, 27324 Eystrup

Verwaltung

Frau Jasmin Erdmann,
Frau Katharina Herrlein,
Herr Landrat Detlev Kohlmeier,
Herr KVR Bernd Köhne,
Herr KVOR Torsten Rötschke,

Gast

Frau Cornelia Beiss, trapez architektur,

Frau Britta Laube, FB 21,
Herr Martin Maas, FD 123,
Herr Rainer Mende, eggismende architekten,
Vertreter der OBS Marklohe,

Der Vorsitzende KTA Kaltofen eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Beschlussfähigkeit des Gremiums sowie nachstehende Tagesordnung fest:

- TOP 1: Genehmigung des Protokolls aus der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften vom 25.11.2020
- TOP 2: OBS Marklohe: Freigabe der Vorplanung **2021/037**
- TOP 3: Kommunalinvestitionsförderpaket: Verwendung der Fördergelder KIP I und KIP II **2021/038**
- TOP 4: Bildungscampus: Bericht zum aktuellen Sachstand **2021/039**
- TOP 5: Mitteilungen/Anfragen
- TOP 5.1: Mitteilungen/ Anfragen; hier: Nachnutzung der FTZ und des TÜV-Geländes in Nienburg
- TOP 6: Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde

Zur Beglaubigung:

Der Vorsitzende	Protokollführerin	Der Landrat In Vertretung
gez. Kaltofen	gez. Erdmann	gez. Röttschke
Kreistagsabgeordneter	Erdmann	Röttschke



Protokoll zu TOP 1

20.04.2021

Genehmigung des Protokolls aus der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften vom 25.11.2020

Beschluss:

Das Gremium beschließt ungeändert.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit 2 Enthaltungen

Beratungsgang:

ohne



Protokoll zu TOP 2

2021/037

20.04.2021

OBS Marklohe: Freigabe der Vorplanung

Beschluss:

Das Gremium beschließt ungeändert.

Das Gremium stimmt der Fortführung der Planung für die Sanierung und Erweiterung der OBS Marklohe auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung zu. Die Haushaltsansätze in den Produktgruppen 123 Liegenschaften und 21 Bildung für die Jahre 2022 ff werden entsprechend eingeplant bzw. angepasst.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit 1 Enthaltungen

Beratungsgang:

Frau Herrlein geht auf die Eckpunkte der Vorlage für die Sanierung und Erweiterung der OBS Marklohe ein und übergibt das Wort an Herrn Mende (eggersmende architekten) und Frau Beiss (trapez architektur).

/ Anhand der anliegenden Präsentation wird der aktuelle Planungsstand zur Sanierung und Erweiterung der OBS Marklohe vorgestellt.

Herr Mende verdeutlicht den Fokus auf die lebenszyklusoptimierte Planungs- und Baubetrachtung. Er stellt das vorgesehene Lüftungskonzept, wie bereits in der Vorlage ausführlich beschrieben, vor. Abgesehen von ökologischen Aspekten stellt er anhand eines Kostenvergleiches die Wirtschaftlichkeit eines Gründaches heraus. Die in den Plänen dargestellten schrägen Wände hätten akustische Vorteile. Durch die sehr kompakte Bauweise des Gebäudes seien gute energetische Werte zu erzielen. Durch die kaum vorhandenen Lastreserven seien notwendige Aufbauten in Holzbauweise vorgesehen. Die Fassade werde mit vorgehängten, hinterlüfteten Elementen verkleidet. Ein Farbkonzept werde in der nächsten Planungsphase entwickelt.

Frau Beiss stellt die Kosten der Variante Sanierung und Erweiterung dem Neubau gegenüber.

Die Empfehlung der ARGE eggersmende architekten und trapetz architektur sei es, an dem vorhandenen Bestand festzuhalten. Die Kosten für die Sanierung und Erweiterung seien deutlich niedriger. Darüber hinaus sei die vorhandene Substanz gut einsehbar, so dass die Gefahren beim Bauen im Bestand bereits minimiert seien.

Frau Herrlein verdeutlicht, dass für den Vergleich mit einem Neubau die Kubatur des derzeitigen Bestandes inkl. Erweiterung angenommen worden sei. Tatsächlich würde ein Neubau jedoch als zweigeschossiges Gebäude entstehen. Dieser würde deutlich mehr Fläche auf dem Grundstück versiegeln. Es sei fraglich, ob die Grundstücksgröße hierfür ausreichen würde, da der Bestandsbau erst nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden könne.

In jedem Fall seien der Abriss des Wohnhauses und das Versetzen des Trafos, die sich auf dem Grundstück befinden, erforderlich. Hierdurch würden bei einem Neubau erhebliche zusätzliche Kosten entstehen. Ein Neubau würde somit höhere Kosten für weniger Qualität bedeuten. Die Großzügigkeit des derzeitigen Gebäudes würde in einem Neubau nicht umgesetzt werden.

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung würde das Bestandsgebäude bis auf das Stahlbetonskelett vollständig entkernt werden. Das bedeute, dass im Bestandsgebäude die Chance bestehe, die Großzügigkeit zu erhalten und gleichzeitig die Qualität eines Neubaus zu schaffen.

Aus Kostengründen sei vorgesehen, die vorhandene Gas-Brennwertheizung zu behalten. Hier sei die Betrachtung eventueller Fördermöglichkeiten ausschlaggebend. Das Dach in Form von Schrägdächern umzusetzen, sei nicht möglich, da die Statik für diese Variante nicht ausreiche. Darüber hinaus würden Rettungswege über die Flachdächer realisiert.

KTA Cunow erkundigt sich nach der Möglichkeit Photovoltaikanlagen zu installieren, um Energiekosten sparen zu können.

Herr Mende führt aus, dass die Statik auf den Bestandsdächern ausgereizt sei. Jedoch könnten die Dachflächen des Anbaus für die Installation von Photovoltaik vorgesehen werden. Dabei handele es sich jedoch um relativ kleine Flächen.

KTA Cunow fragt, ob bei der vorgesehenen Lüftungsanlage in jedem Klassenraum ein Motor vorgesehen werden müsse und welche Lärmbelastung davon ausginge.

Frau Herrlein bejaht die Frage und führt aus, dass die Motoren sehr leise seien und vorhandene Geräusche durch die Verkleidung minimiert würden. Dadurch entstehe keine Lärmbelastung in den Klassenräumen.

KTA Hille spricht sein Lob aus, wie weit die Planungen fortgeschritten seien und unterstützt die vorgesehene Ausführung. Er fragt, wie die Bauabschnitte gegliedert seien und ob dafür die Schule vorübergehend anders untergebracht werden müsse.

Frau Herrlein verweist auf die nächste Planungsphase, in der abgestimmt werden würde, wann welche Bereiche der Schule geräumt werden müssten.

KTA Hille fragt, ob die in der Vorlage genannten 469.000 € für Lüftungsanlagen lediglich für die Klassenräume seien und ob Räume wie Sammlungen usw. auch mit einer Lüftung versorgt würden.

Herr Mende sagt, dass die 469.000 € für die zusätzlich vorgesehene Lüftung der Klassenräume aufgenommen wurden. Die Lüftung der weiteren Räume u.a. des Forums seien bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehen worden.

KTA Bergmann-Kramer hakt nach, warum eine Photovoltaikanlage aufgrund des Gewichtes nicht möglich sei, aber ein Gründach, welches auch ein erhebliches Gewicht mit sich bringe auf den vorhandenen Dachflächen gestaltet werden könne.

Herr Mende sagt, dass diese Untersuchung bereits durchgeführt wurde. Bei einem Gründach gebe es verschiedene Möglichkeiten eventuell auch mit einem leichteren Granulat arbeiten zu können.

KTA Bergmann-Kramer fragt, ob in den Gesamtkosten bereits Mittel für die Container vorgesehen seien und ob das Skelett des Bestandsgebäudes in Ordnung sei.

Herr Mende bestätigt die Einplanung der Kosten für die Container. Das Betonskelett des Bestandsgebäudes sei – soweit einsehbar – in einem guten Zustand. Durch die offene Struktur und den hohen Anteil an Sichtbetonflächen sei das Risiko zumindest eingrenzbar.

Frau Herrlein ergänzt, dass der Bestand mit den zur Verfügung stehenden Methoden überprüft worden sei und derzeit kein offensichtlicher Grund für Bedenken bestehe.

KTA Podehl spricht sich für die Umsetzung des Projektes aus. Er äußert seine Bedenken über die Kostensteigerung von Baustoffen oder sogar eine nicht Lieferbarkeit einzelner Baustoffe.

Herr Mende führt aus, dass bei Kostenberechnungen im Hochbau nur mit den fortgeschriebenen statistischen Kennwerten der vergangenen Jahre gearbeitet werden könne. Zukünftige Preisentwicklungen könnten bei den Kostenkennwerten nicht berücksichtigt werden. Diese müssten bei der Bewertung der Risikozuschläge berücksichtigt werden. Eine überdurchschnittliche Kostensteigerung in der Zukunft sei jedoch schwer vorhersehbar und könne deshalb nicht berücksichtigt werden.

KTA Podehl fragt, ob die Lüftung eine Wärmerückgewinnung hat, was bestätigt wird.

KTA Podehl schlägt vor, die vorgehängte Fassade in Form von Solarzellen umzusetzen.

Herr Mende sagt, dass in der Fassade eine große Fläche durch Fenster belegt werde. Durch den Winkel sei der Wirkungsgrad der vertikalen Solarzellen deutlich geringer.

KTA Köhler berichtet von einem öffentlichen Gebäude, bei dem das Gründach keine 20 Jahre gehalten habe und äußert seine Bedenken über die angenommene Lebensdauer von 40 Jahren.

Herr Mende führt aus, dass die Erfahrungen und die Herrichtung eines Gründaches sich weiter entwickelt hätten. Eine regelmäßige Instandhaltung sei bei jedem Dach notwendig.

Frau Beiss ergänzt, dass ohne genauere Kenntnis der im angeführten Projekt tatsächlich vorliegenden Schäden und deren Ursachen eine pauschale Schlussfolgerung über die Lebensdauer von Gründächern schwierig sei.

KTA Meyer hinterfragt die Kostensteigerung im Bereich der Baunebenkosten im Verhältnis zu den erklärbaren Kostensteigerungen im Bereich Außenanlagen und der Ausstattung.

Frau Herrlein bestätigt, dass die Kosten zum einem im Verhältnis der Kostensteigerungen in anderen Kostengruppen proportional steigen. Darüber hinaus wurde der Ansatz der Baunebenkosten überarbeitet, da beim Bauen im Bestand mehr Gutachten notwendig seien (Der Ansatz wurde von 25% der KG 300 und 400 auf 30 % der KG 200 bis 500 und 10% der KG 600 angepasst). Der Ansatz werde in Leistungsphase 3 nochmals hinterfragt und konkretisiert.



Protokoll zu TOP 3

2021/038

20.04.2021

**Kommunalinvestitionsförderpaket:
Verwendung der Fördergelder KIP I und KIP II**

Beschluss:

Das Gremium beschließt ungeändert.

Der vorgeschlagenen Neustrukturierung der Investitionen zur Verwendung der Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsförderpaket I und II wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Einstimmig

Beratungsgang:

ohne



Protokoll zu TOP 4

2021/039

20.04.2021

Bildungscampus: Bericht zum aktuellen Sachstand

Beschluss:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Beratungsgang:

Frau Herrlein stellt die Vorlage zum Bildungscampus am Berliner Ring in Nienburg vor.

KTA Hille fragt, ob bezüglich der Parkpalette Vorrichtungen vorgesehen werden könnten, um diese nachträglich zu realisieren und somit eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen zu vermeiden. Er ergänzt, dass eine kleinere Parkpalette flächensparend umgesetzt werden könne.

Frau Herrlein führt aus, dass es grundsätzlich technisch möglich sei, Gründungen für eine spätere Aufstockung vorzusehen. Bei der Berechnung des Auftragswertes der Planungsleistungen gem. VgV müsste die spätere Aufstockung dann jedoch berücksichtigt werden.

Es sei jedoch aus verschiedenen Gründen nicht klar, ob eine Parkpalette an dieser Stelle überhaupt möglich wäre. Um Klarheit über die Möglichkeiten zu erlangen, werde derzeit ein Gutachten erstellt. Auf dieser Grundlage könne der Lenkungsausschuss dann darüber entscheiden, welche Aufgabenstellung der Ausschreibung der Planungsleistungen zugrunde gelegt werden soll.

KVOR Röttschke ergänzt, dass das Thema im Sommer auf Grundlage klarer Erkenntnisse beraten werden solle.



Protokoll zu TOP 5.1

20.04.2021

Mitteilungen/ Anfragen; hier: Nachnutzung der FTZ und des TÜV-Geländes in Nienburg

Beschluss:

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Beratungsgang:

KTA Hille fragt nach den Planungen für die Nachnutzung der Standorte FTZ an der Verdener Landstraße in Nienburg sowie dem ehemaligen TÜV-Geländes am Kräher Weg in Nienburg, die nach dem Neubau der FTZ in Lemke leer stehen würden.

KVOR Röttschke erwidert, dass es derzeit keine Planungen gebe. Sobald die Ausschreibung der FTZ auf dem Weg sei, könne über mögliche Nachnutzungen diskutiert werden.



Protokoll zu TOP 6

20.04.2021

Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde

Beschluss:

Beratungsgang:

ohne