

Sitzungsvorlage für die Samtgemeinde Elm-Asse

Beratungsfolge	Öffentlichkeits-status	Aufgabe
Ausschuss für Bauwesen, öffentliche Einrichtungen und Feuerwehrwesen	öffentlich	Vorberatung
Samtgemeindeausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Samtgemeinderat Elm-Asse	öffentlich	Entscheidung

Betr.: Sanierung des Rathauses Schöppenstedt
hier: Zustimmung zur Vorplanung

Beschlussvorschlag:

Der Samtgemeinderat stimmt der vorgelegten Vorplanung für die Sanierung des Rathauses Schöppenstedt zu.

Die weitere Planung soll auf Grundlage der dargestellten Sanierungskonzeption mit den aufeinander aufbauenden Kategorien 1 bis 3 sowie dem dargestellten Brandschutzkonzept fortgeführt und im Rahmen der bereits beauftragten Leistungsphase 3 konkretisiert werden.

Eine abschließende Entscheidung über den Umfang der baulichen Umsetzung und die hierfür erforderliche Bereitstellung von Haushaltsmitteln bleibt einer gesonderten Beschlussfassung nach weiterer Konkretisierung der Planung und Kosten -zum Abschluss der Entwurfsplanung- vorbehalten.

Berichterstatter/in: Herr Stieler

im Bauausschuss: Planungsteam d/b/d GmbH + Co. KG

Begründung:

Mit Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom 24.09.2024 (RDS SG 2/184) wurde die Verwaltung beauftragt, die energetische Sanierung des Rathauses Schöppenstedt sowie den Umbau des großen Sitzungssaals planerisch vorzubereiten. Grundlage hierfür war ein zuvor erstellter Beratungsbericht mit einem energetischen Sanierungskonzept.

Im Rahmen der energetischen Sanierung soll zugleich der große Sitzungssaal grundlegend modernisiert werden. Bereits seinerzeit wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere eine Erneuerung des Fußbodens, der Wand- und Deckenflächen sowie der Beleuchtung erforderlich ist. Ziel ist es unter anderem, die Raumakustik zu verbessern und mit einer optimierten Beleuchtung den heutigen Anforderungen an einen modernen Sitzungs- und Veranstaltungsraum gerecht zu werden. Darüber hinaus ist die Ausstattung des Sitzungssaals mit einer zeitgemäßen Medientechnik vorgesehen.

Für die erforderlichen Planungsleistungen wurde anschließend ein Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt. Im Rahmen der Vergabeverhandlung stellten sich fünf Planungsteams einem hierfür gebildeten Auswahlgremium vor. Mit Beschluss vom 24.06.2025 ermächtigte der Samtgemeinderat den Samtgemeindeausschuss zur abschließenden Auftragserteilung. Der Samtgemeindeausschuss erteilte daraufhin im Umlaufverfahren am 08.07.2025 den Auftrag an das Planungsteam d/b/d GmbH + Co. KG.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die zunächst beauftragte Stufe 1 umfasst die Leistungsphasen 1 bis 3. Die Leistungsphase 2 -Vorplanung- ist inzwischen weitestgehend abgeschlossen. Bevor die Planung mit der bereits beauftragten Leistungsphase 3 –Entwurfsplanung- fortgeführt und weiter konkretisiert wird, soll der Samtgemeinderat der vorliegenden Vorplanung und der damit verbundenen grundsätzlichen Ausrichtung der weiteren Sanierungsplanung zustimmen.

Das Planungsteam d/b/d wird die Vorplanung einschließlich der untersuchten Sanierungsvarianten, des vorgesehenen Brandschutzkonzeptes sowie der hieraus resultierenden Kosten im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses vorstellen und erläutern.

Der Vorplanung liegen neben den planerischen Bestandsaufnahmen insbesondere das beauftragte Brandschutzkonzept sowie die aktuelle bauphysikalische Beratung einschließlich der daraus resultierenden Konzeptstudie zum Wärmeschutz zugrunde.

Brandschutz

Bereits im Rahmen der ersten Planungsgespräche wurde durch das Planungsteam auf brandschutztechnische Defizite im Rathaus hingewiesen. Eine weitergehende Brandschutzsanierung war ursprünglich nicht Bestandteil der vorgesehenen Sanierungsplanung. Aufgrund der bei der Bestandsaufnahme festgestellten Situation bestand jedoch frühzeitig Anlass, den Brandschutz vertieft zu untersuchen.

Festgestellt wurden insbesondere unzureichende Rettungswege, ein zentraler Treppenraum ohne Treppenraumwände im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, unzureichende Türen zum Treppenraum sowie Brandlasten innerhalb des Treppenraums. Darüber hinaus sind teilweise die für eine Anleiterung durch die Feuerwehr vorgesehenen Fenster zu klein. Notwendige Flure sind nicht durchgängig ausgebildet. Auch bei den erforderlichen brandschutztechnischen Trennwänden einschließlich der notwendigen Abschottungen wurde Handlungsbedarf festgestellt.

Dieser Handlungsbedarf ist nicht vollständig neu. Bereits bei einer früheren Brandschau durch die Brandschutzprüferin des Landkreises wurden entsprechende Defizite aufgezeigt. Zuletzt wurde im Jahr 2017 im Zusammenhang mit dem Umbau des Eingangs- und Empfangsbereichs ein Brandschutznachweis erstellt. Dieser sah bereits als wesentliche Maßnahmen unter anderem die Abtrennung der Treppenräume, die Herstellung notwendiger Flure sowie den Einbau von Rauchschutztüren beziehungsweise dicht- und selbstschließenden Türen vor.

Mit der erneuten und nunmehr konkreten Feststellung dieser Defizite im Zuge der aktuellen Planung besteht aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit, den Brandschutz in die Sanierungsplanung einzubeziehen. Eine weitere Planung der energetischen und baulichen Sanierung unter Ausblendung der erkannten brandschutztechnischen Handlungsbedarfe wäre sachlich nicht vertretbar. Das Planungsteam wurde daher ergänzend mit einer entsprechenden brandschutztechnischen Betrachtung beauftragt.

Im Rahmen des Brandschutznachweises wurden für die einzelnen Geschosse jeweils drei unterschiedliche Lösungsvarianten entwickelt und unter anderem hinsichtlich des baulichen Aufwands, der Auswirkungen auf die Nutzung und der zu erwartenden Kosten bewertet.

Für das Erdgeschoss wird im Ergebnis die im Rahmen der Variantenuntersuchung als Variante 2 bezeichnete Lösung empfohlen. Diese sieht folgende Maßnahmen vor: Für die Treppenraumwände soll hinsichtlich des fehlenden Feuerwiderstandes unter mechanischer Beanspruchung eine Abweichung von den Anforderungen der NBauO beantragt werden. Zur Kompensation ist für das Erdgeschoss eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen. Zusätzlich sollen die Zwischendeckenbereiche der Rettungswege sowie die unmittelbar an den Treppenraum angrenzenden Räume überwacht werden. Grundsätzlich müssten Türen innerhalb der Treppenraumwände die Anforderungen T30-RS erfüllen. Durch die Bildung von Nutzungseinheiten mit einer Größe von weniger als 200 m² kann die Anzahl dieser Türen jedoch reduziert und teilweise mit dicht- und selbstschließenden Türen gearbeitet werden. Hierdurch sollen die brandschutztechnischen Anforderungen möglichst mit einer weiterhin praktikablen Gebäudenutzung verbunden werden.

Der im notwendigen Treppenraum (Eingangsbereich) gelegene Infostand im Erdgeschoss soll zudem durch einen selbstschließenden Brandschutzvorhang vom Treppenraum abgetrennt werden.

Für das 1. und 2. Obergeschoss wird die im Rahmen der Variantenuntersuchung als Variante 3 bezeichnete Lösung empfohlen. Hierbei wird das Brandschutzkonzept grundsätzlich entsprechend den Anforderungen der NBauO ausgebildet. Insbesondere werden neue Treppenraumwände hergestellt und notwendige Flure definiert. Gleichzeitig wird die Planung so ausgelegt, dass Türen mit für den täglichen Verwaltungsbetrieb nachteiligen Obentürschließern auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden.

Zur Sicherstellung eines weiteren Rettungsweges aus dem 1. und 2. Obergeschoss ist darüber hinaus auf der Nordseite des Rathauses die Errichtung einer außenliegenden Spindeltreppe vorgesehen.

Sanierungsumfang

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Planung wurden drei aufeinander aufbauende Sanierungskategorien entwickelt. Diese ermöglichen eine Abgrenzung zwischen zwingend beziehungsweise vorrangig erforderlichen Maßnahmen, technisch und energetisch sinnvollen Ergänzungen sowie darüber hinausgehenden Maßnahmen zur modernen und zeitgemäßen Ausstattung des Gebäudes.

Die Kategorie 1 umfasst die sicherheitstechnisch und energetisch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehören sämtliche vorgesehenen Brandschutzmaßnahmen, die Erneuerung der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Maßnahmen zur Herstellung eines sommerlichen Wärmeschutzes.

Die Kategorie 2 baut auf der Kategorie 1 auf und umfasst weitere technisch und energetisch sinnvolle und aus Sicht der Planung empfohlene Maßnahmen. Vorgesehen sind insbesondere die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik einschließlich Präsenzerfassung, die Errichtung einer Photovoltaikanlage, die Dämmung der Dachflächen sowie die Erneuerung der elektrischen Haupt- und Unterverteilungen. Darüber hinaus sollen nicht mehr benötigte Installationen zurückgebaut werden. Dies betrifft insbeson-

dere alte Toteleitungen innerhalb des Trinkwassernetzes. Ebenfalls vorgesehen ist der Rückbau des vorhandenen Blockheizkraftwerks.

Die Kategorie 3 ergänzt die vorgenannten Maßnahmen um eine moderne und zukunftsorientierte Ausstattung des Rathauses. Vorgesehen sind insbesondere der Einbau einer Wärmepumpe, die Gesamtanierung der Sanitäranlagen einschließlich neuer Trennwände, Oberflächen und Sanitärkeramik, die Erneuerung des Trinkwassernetzes sowie die Herstellung einer aktiven Kühlmöglichkeit im Rathaus. Ebenfalls dieser Kategorie zugeordnet ist die vorgesehene zeitgemäße Medienausstattung des großen Sitzungssaals.

Energetische Auswirkungen

Der Primärenergiebedarf des Rathauses beträgt nach der Bestandsaufnahme derzeit rund 100 kWh/(m²a).

Bei Umsetzung ausschließlich der Maßnahmen der Kategorie 1 reduziert sich der Primärenergiebedarf auf voraussichtlich rund 93,5 kWh/(m²a). Bei zusätzlicher Umsetzung der Maßnahmen der Kategorie 2 wird ein Primärenergiebedarf von rund 69,3 kWh/(m²a) erwartet. Gegenüber dem heutigen Zustand entspricht dies einer Verringerung um rund 30 %. Bei vollständiger Umsetzung auch der Maßnahmen der Kategorie 3 wird ein Primärenergiebedarf von voraussichtlich rund 57,2 kWh/(m²a) erreicht.

Damit zeigt sich, dass insbesondere die über die zwingend notwendigen Maßnahmen hinausgehenden Sanierungsschritte der Kategorien 2 und 3 einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen energetischen Verbesserung und technischen Modernisierung des Rathauses leisten.

Kosten

Im Rahmen der Leistungsphase 2 wurde eine Kostenschätzung für die drei aufeinander aufbauenden Sanierungskategorien erstellt. Die Kostenangaben verstehen sich jeweils brutto einschließlich der Baunebenkosten und Planungskosten.

Für die Maßnahmen der Kategorie 1 werden Kosten in Höhe von rund 1.808.800 € geschätzt. Auf die zusätzlichen Maßnahmen der Kategorie 2 entfallen weitere rund 964.575 €. Die Maßnahmen der Kategorie 3 werden mit weiteren rund 1.621.081 € veranschlagt.

Bei vollständiger Umsetzung aller drei Kategorien ergibt sich damit auf Grundlage der derzeitigen Vorplanung ein Gesamtvolumen von rund 4.394.456 € brutto.

Bei den vorgenannten Beträgen handelt es sich um eine Kostenschätzung auf Grundlage der Leistungsphase 2. Eine weitere Konkretisierung der Planung und der Kosten erfolgt im Rahmen der Leistungsphase 3.

Bewertung und weiteres Vorgehen

Mit Abschluss der Vorplanung liegt erstmals eine belastbare Grundlage hinsichtlich der baulichen, brandschutztechnischen, energetischen und technischen Anforderungen an eine umfassende Sanierung des Rathauses vor. Gleichzeitig wird deutlich, dass sich der ursprünglich vorrangig energetische Sanierungsansatz aufgrund der festgestellten brandschutztechnischen Defizite erheblich erweitert hat.

Die vorgeschlagene Aufteilung in drei aufeinander aufbauende Kategorien ermöglicht

es, die unterschiedlichen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und ihres zusätzlichen Nutzens transparent voneinander abzugrenzen. Die Kategorie 1 bildet dabei die sicherheitstechnische und energetische Grundsanierung ab. Mit der Kategorie 2 werden aus technischer und energetischer Sicht sinnvolle und empfohlene Maßnahmen ergänzt. Die Kategorie 3 stellt darüber hinaus die langfristige Modernisierung des Rathauses einschließlich einer zeitgemäßen technischen Ausstattung sicher.

Mit der Zustimmung zur Vorplanung wird noch keine abschließende Entscheidung über die bauliche Umsetzung sämtlicher dargestellter Maßnahmen und die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Haushaltsmittel getroffen. Die Zustimmung dient vielmehr als Grundlage dafür, die Planung auf Basis der dargestellten Konzeption in der Leistungsphase 3 weiterzuführen, die einzelnen Maßnahmen planerisch zu konkretisieren und die Kostenberechnung fortzuschreiben. Auf dieser Grundlage kann anschließend über den konkreten Umfang und die weitere Umsetzung der Sanierung entschieden werden.

Der Samtgemeindebürgermeister

(Neumann)