

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Hoch- und Tiefbau (XII/SG-A HT/05)  
am Donnerstag, 02.05.2024 in Holtland, Dorfgemeinschaftshaus**

Beginn: 19:00 Uhr, Ende: 21:24 Uhr

**Anwesenheit:**

**Vorsitz**

Erwin Köster

**stimmberechtigte Mitglieder**

Anita Berghaus

Vertretung für Jan Boelsems ab 19:14 Uhr  
(TOP 6)

Thomas Bohlen

Vertretung für Arno Hillrichs

Erwin Burlager

Gerd Fecht

Hans-Hermann Joachim

Vertretung für Harald Freudenberg

Manfred Schlömp

**beratende Mitglieder**

Dieter Nagel

Vertretung für Adolf Junker

**Von der Verwaltung**

Joachim Duin

**Entschuldigt fehlen:**

**stimmberechtigte Mitglieder**

Jan Boelsems

Harald Freudenberg

Arno Hillrichs

**beratende Mitglieder**

Adolf Junker

Edgar Uden

**Tagesordnung**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 26.09.2023
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Beratung über die Erweiterung der Großküche in der Mensa Holtland  
Vorlage: SG/2024/395
7. Alte Schule Holtland - Sanierungs- und Nutzungskonzept  
Vorlage: SG/2024/394
8. Leistungen des Baubetriebshofes 2023 für die Samtgemeinde Hesel

Vorlage: SG/2024/391

9. Anträge
10. Anfragen
11. Einwohnerfragen zu den abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Samtgemeinde
12. Schließung der Sitzung

### **Tagesordnungspunkt 1.**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Herr Köster begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung des Ausschusses um 19:00 Uhr.

### **Tagesordnungspunkt 2.**

#### **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Gegen die ordnungsgemäße Ladung werden keine Einwände erhoben. Herr Köster stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

### **Tagesordnungspunkt 3.**

#### **Feststellung der Tagesordnung**

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Köster stellt die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

### **Tagesordnungspunkt 4.**

#### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 26.09.2023**

##### **Sitzungsverlauf:**

Einstimmig (5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung) ergeht folgender Beschluss:

##### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 26.09.2023 wird in der vorliegenden Form genehmigt.

### **Tagesordnungspunkt 5.**

#### **Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten**

Die Einwohnerfragen zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten werden abschließend beantwortet.

### **Tagesordnungspunkt 6.**

#### **Beratung über die Erweiterung der Großküche in der Mensa Holtland**

**Vorlage: SG/2024/395**

##### **Sachverhalt:**

Der Samtgemeindeausschuss hat sich mehrfach mit dem Thema Mensabau in Holtland hinsichtlich der Finanzierung, der über einen langen Zeitraum völlig unkalkulierbaren Zuwendung durch bereits bewilligte Fördergelder und der inhaltlichen Ausrichtung beschäftigt. In

der Sitzung am 13.02.2024 wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dass diese Mensa zunächst neben der Grundschule Holtland auch die schulischen Einrichtungen in Hesel und Neukamperfehn mit in dieser Großküche zubereiteten Essen versorgen soll. Gleichzeitig sollten die Vorbereitungen für eine Ausweitung für eine vollständige Versorgung der drei samtgemeindeeigenen Grundschulen und aller Kindertagesstätten im Samtgemeindegebiet unter Volllast entsprechend dem vom Veterinäramt Leer befürwortetem baulichen Konzept eingeleitet werden.

Entsprechend diesem Beschluss wurde bei den fortlaufenden Arbeiten zur Fertigstellung des Baus darauf besondere Rücksicht genommen, dass eine nachträgliche Erweiterung mit einem möglichst niedrigen zusätzlichen Kostenaufwand und ohne zwingende Betriebsschließung während dieser Bauphase möglich ist. Aufgrund der gemachten sehr negativen Erfahrungen bei der Küchenplanung fand ein fortlaufender fachlicher Austausch und Abstimmung zwischen dem durch die Samtgemeinde Hesel beauftragten Küchenexperten Arnold Burlager, dem Planungsbüro Pleis und dem internen Gebäudemanagement statt. Nunmehr liegen für eine abschließende Entscheidung nach den Abstimmungen mit dem Veterinäramt Leer auch die Bauzeichnungen, Ausführungsplanungen, weiteren bautechnischen Installationen, die zusätzlichen Küchenausstattungen und die Kostenberechnungen vor.

Für die zusätzlichen baulichen Maßnahmen, den technischen Anlagen, Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen usw. fallen entsprechend der Kostenschätzung des beauftragten Planungsbüros Kosten in Höhe von ca. 262.000,00 € an. Für die Aufrüstung der Kucheneinrichtung sind weitere Ausgaben von ca. 80.000,00 € einzuplanen, sodass insgesamt für diese Erweiterung ca. 342.000,00 € aufgewendet werden müssen.

Durch diese Erweiterung der Großküche könnte die vollständige Versorgung der samtgemeindeeigenen Schulen und Kindertagesstätte mit aktuell 185 Mahlzeiten sicherstellen. Auch die zu erwartenden Steigerung der Mahlzeitenmengen aufgrund des zukünftigen Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung ließen sich abdecken. Durch diese Kapazitätserweiterung würden zwar die fortlaufenden Gesamtkosten steigen, aber auch zu einer Reduzierung des Zuschussbedarfs je Essen führen. Auch die Abhängigkeit von gewerblichen Anbietern und den fortlaufenden Erfahrungen mit teilweise unbefriedigenden Leistungen sprechen eindeutig für eine nachhaltig angelegte Lösung.

#### **Sitzungsverlauf:**

Frau Berghaus nimmt ab 19:14 Uhr an der Sitzung teil.

Nach einer ausführlichen Aussprache ergeht einstimmig (7 Ja-Stimmen) folgende Beschlussempfehlung an den Samtgemeindeausschuss:

#### **Beschluss:**

Die Erweiterung der Großküche zur Versorgung aller samtgemeindeeigenen Schulen und Kindertagesstätten entsprechend dem vorgelegten Bauausführungsplan wird zugestimmt und kurzfristig umgesetzt werden.

Der Großküchenbetrieb zur Versorgung der Grundschulen im Samtgemeindegebiet soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

## Tagesordnungspunkt 7.

### Alte Schule Holtland - Sanierungs- und Nutzungskonzept

Vorlage: SG/2024/394

#### Sachverhalt:

#### 1. Erhaltungspflicht, gem. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG)

---

Die Gebäudesubstanz der seit dem Jahr 1989 denkmalgeschützten „Alten Schule“ in Holtland, Schulstraße 13 ist sehr stark sanierungsbedürftig. Mit dem Denkmalschutz entsteht die Pflicht zur Erhaltung. Gemäß § 6 NDschG sind Kulturdenkmale in Stand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen, sodass kurzfristig kostenintensive Investitionen am bzw. im Gebäude getätigt werden müssen. Diese Sanierungsmaßnahme kann, wie folgt aussehen:

Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme erfüllt die Samtgemeinde Hesel lediglich ihre Verpflichtung gemäß dem NDschG, die Bausubstanz des Denkmalschutzes aufrechtzuerhalten. Dabei werden die abgängigen Holzfenster (2-fach, U-Wert 1,3 W/(m<sup>2</sup>K)) und Außentüren (U-Wert 1,8 W/(m<sup>2</sup>K)) kopiert durch neue in der vorgeschriebenen Ausführung: Holz ersetzt. Die Dachfläche und die marode Dachgaube werden ebenfalls niederschwellig instandgesetzt, während gleichzeitig die Dachentwässerung erneuert wird. Die vorhandene Heizungsanlage bestehend aus einem Heizkessel (Baujahr 1970) und einem vorgeschalteten Gasbrenner (Baujahr 2020) bleibt vorerst unberührt. Ein Austausch ist in den nächsten Jahren ist aufgrund der Gesetzeslage, die aktuell noch sehr zerfahren ist, zwingend erforderlich.

Die Kosten hierzu werden, wie folgt geschätzt:

- |   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| • Fenster-/ Türentausch                                     | - | ca. 53.260 Euro |
| • Instandhaltung Dachfläche/ Dachgaube/<br>Dachentwässerung |   | ca. 19.942 Euro |

Die Gesamtkosten hierzu belaufen sich hierzu auf schätzungsweise **73.202 Euro** (brutto).

#### Pro und Contra der Erhaltungspflicht:

Kurzfristig betrachtet stellt dies eine preisgünstige Option dar, um den Anforderungen des NDschG gerecht zu werden. Jedoch entspricht die vorgeschlagene Sanierung nicht den gesetzlichen Standards des Gebäudeenergiegesetzes und steht nicht im Einklang mit den vereinbarten Klimazielen der Samtgemeinde Hesel. Sie behandelt das vorliegende Problem oberflächlich, ohne eine langfristig nachhaltige Lösung anzubieten. Des Weiteren lassen sich hierzu keine Fördermöglichkeiten aufzeigen. Die Denkmalseigenschaft zum Baudenkmal „Alte Schule“ Holtland wurde erneut vom Bauamt des Landkreis Leer bestätigt und ist als Anlage 1 beigelegt.

#### 2. Energieberatung DIN V 18599; Sanierungsfahrplan

---

Um den Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie den damit verbundenen Klimazielen gerecht zu werden und die notwendigen Investitionen zu tätigen, wurde die Firma NettCon Energy GmbH aus 26789 Leer von der Verwaltung beauftragt. Ihr Auftrag bestand darin, den aktuellen energetischen Zustand des Gebäudes im Rahmen einer geförderten Energieberatung zu analysieren. Teil dieser Beratung ist die Erstellung eines energetischen Sanierungsfahrplans gemäß der DIN V 18599, die einen Vergleich mit anderen Liegenschaften ermöglicht, unabhängig von deren Nutzung. Ergänzend hierzu belaufen sich die Gesamtkosten für die Energieberatung auf **6.497,40 Euro** (brutto). Die Bundesanstalt für Wirtschaftsförderung und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gewährt einen Zuschuss von 80%, jedoch höchstens **5.000 Euro** (brutto). Nach Abzug dieses Zuschusses verbleibt ein Eigenanteil von **1.497,40**

**Euro (brutto).** Die Auszahlung des Zuschusses steht noch aus. Eine Zusammenfassung der Energieberatung finden Sie als Anlage 3 beigelegt.

### 2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude:

- Baujahr: um 1955 (lt. Bestätigungsschreiben)
- Gebäudetyp: Nichtwohngebäude
- Nettogrundfläche ANGF: 322,28 m<sup>2</sup>
- Bauform: Zweiflügler Ziegelbau in L-Form, im Schnittpunkt 2- geschossig, turmartig erhöht
- Gasverbrauch - **64.192 kWh** (Zeitraum 09/2022 bis 09/2023)
- Stromverbrauch - **1.944 kWh** (Zeitraum 09/2022 bis 09/2023)

### 2.2 Bewertung des Gebäudes:

Die Energieberatung verdeutlicht im Grunde den bereits ersichtlichen bzw. bekannten Ist-Zustand des Gebäudes. Eine Zusammenfassung der Energieberatung ist als Anlage 2 beigelegt. Die Kernpunkte, wie die Sanierung der Gebäudehülle sowie die Sanierung der Anlagentechnik werden hierdurch bestätigt und forciert. Das Ergebnis liefert grundlegende Erkenntnisse darüber, dass für die größten Wärmeverluste die Gebäudehülle (Außenwände, Fensterflächen) sowie die vorhandene Anlagentechnik (Heizungssystem) verantwortlich sind.

Hierdurch geht natürlich enorm viel Energie verloren, so dass die Gesamtbewertung des Gebäudes, gemessen an dem jährlichen Primärenergiebedarfs pro m<sup>2</sup> Nutzfläche mit 510 kWh/m<sup>2</sup> eindeutig über den gesetzlichen Vorschriften, gem. GebäudeEnergieGesetz 2024 (GEG) liegt.

### 2.3 Alte Schule Holtland - Sanierungsmaßnahmen Gebäudehülle:

Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, sind im beigelegten Sanierungsfahrplan (Anlage 4) etwaige Varianten/ Sanierungspakete etc. ausgearbeitet. Hieraus lassen sich die Verpflichtungen etc. mit den jeweiligen Energieeinsparpotenziale sowie die Wirtschaftlichkeit samt Investitionskosten ableiten.

Für die Gebäudehülle könnten diese wie folgt aussehen:

#### Maßnahmenpaket 1: Außenfenster und Türen

Erneuerung der Außenfenster mit defekter Verglasung oder unzureichenden Wärmeschutz

- Für die Förderung nach BEG Einzelmaßnahmen ist ein Ug-Wert von min. 0,95 W/(m<sup>2</sup>K) zu erreichen. Dies ist durch den Einsatz von 3-fach Verglasung erreichbar. Beim Einbau muss insbesondere der Feuchteschutz beachtet werden. Eine Hohl-schichtdämmung ist daher unumgänglich.

Erneuerung der Außentüren

- Die beiden Eingangstüren sind teilweise abgängig und müssen erneuert werden. Für die Nutzung von Förderung ist ein U-Wert von min. 1,1 W/(m<sup>2</sup>K) zu erreichen.

#### Bewertung der Maßnahmenpaket 1:

Nach Umsetzung der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf des Gebäudes um 14 Prozent. Gleichzeitig werden die CO<sub>2</sub>- Emissionen reduziert. Dies wirkt sich positiv auf den Treibhauseffekt aus und hilft die Klimaziele zu erreichen. Gemäß dem Sanierungsfahrplan beläuft sich die Gesamtinvestition auf ca. **66.575 Euro** (brutto). Abzüglich der bereits eingeplanten Ausgaben für den Erhaltungsaufwand in Höhe von ca. **52.260 Euro** (wie in Punkt 1 - Erhaltungspflicht erläutert), ergibt sich ein Zusatzaufwand für dieses Maßnahmenpaket von ca. **13.315 Euro** (brutto). Eine potenzielle Förderung ist in die-

ser Kalkulation noch nicht berücksichtigt. Die Maßnahme ist demzufolge als positiv bzw. empfehlenswert zu bewerten.

#### Maßnahmenpaket 2: Hohlschichtdämmung

Bei den meisten Fassadenbereichen am Gebäude ist eine Hohlschicht vorhanden, die das Einblasen eines Dämmstoffes ermöglicht. Für die Förderung nach BEG Einzelmaßnahme ist min. eine Wärmeleitstufe von  $0,035 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  einzuhalten.

#### Bewertung der Maßnahmenpaket 2:

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenpaketes sinkt der Endenergiebedarf des Gebäudes um 25 Prozent, was gleichzeitig zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führt. Dies hat positive Auswirkungen auf den Treibhauseffekt und unterstützt die Erreichung der Klimaziele. Die Gesamtinvestition gemäß dem Sanierungsfahrplan beläuft sich auf ca. **57.929 Euro** (brutto), wobei eine potenzielle Förderung in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt ist. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist beim Einsatz des Maßnahmenpaketes 1 unvermeidlich, da sie den Feuchteschutz (Verschiebung Taupunkt) verbessert. Daher ist sie dringend zu empfehlen.

#### Maßnahmenpaket 3: Dachsanierung (Aufsparrendämmung im Zuge einer Neueindeckung)

Laut dem Energiebericht ist die Dachfläche nur für einen kleinen Teil der Wärmeverluste verantwortlich. Sollte jedoch der niedrigschwellige Wartungsaufwand zur Einhaltung der Instandhaltungspflicht (Punkt 1) dennoch höher ausfallen und daher eine Erneuerung der Dach-eindeckung geplant werden, ist es ratsam, gleichzeitig eine Aufsparrendämmung durchzuführen. Gemäß § 48 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist dies bei Änderungen an bestehenden Gebäuden unvermeidlich. Die Vorschrift besagt: "Wenn bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, müssen diese Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten (beim Dach  $0,024 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ) nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen."

#### Bewertung der Maßnahmenpaket 3:

Nach Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenpaketes sinkt der Endenergiebedarf des Gebäudes um 6 Prozent, was gleichzeitig zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führt. Dies hat positive Auswirkungen auf den Treibhauseffekt und unterstützt die Erreichung der Klimaziele. Die Gesamtinvestition gemäß dem Sanierungsfahrplan beläuft sich auf ca. **46.077 Euro** (brutto). Abzüglich der bereits eingeplanten Ausgaben für den Erhaltungsaufwand in Höhe von ca. **25.000 Euro** (wie in Punkt 1 - Erhaltungspflicht erläutert), ergibt sich ein Zusatzaufwand für dieses Maßnahmenpaket von ca. **21.077 Euro** (brutto), wobei eine potenzielle Förderung in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt ist. Die Maßnahme ist demzufolge als positiv bzw. empfehlenswert zu bewerten.

#### Maßnahmenpaket 4: Erneuerung des Fußbodens

Sollte eine ganzheitliche Sanierung des Innenbereiches geplant sein, ist es ratsam unterhalb eines neuen Estrichs eine dünne Dämmschicht zu installieren.

#### Bewertung der Maßnahmenpaket 4:

Nach Umsetzung des vorgeschlagenen Maßnahmenpaketes sinkt der Endenergiebedarf des Gebäudes um 4 Prozent, was gleichzeitig zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führt. Dies hat positive Auswirkungen auf den Treibhauseffekt und unterstützt die Erreichung der Klimaziele. Die Gesamtinvestition gemäß dem Sanierungsfahrplan beläuft sich auf ca. **58.340 Euro** (brutto), wobei eine potenzielle Förderung sowie die Folgekosten weiterführender Ar-

beiten (Fliesen-/ Bodenbelagsarbeiten) im Gebäude in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt sind. In Abwägung des enormen Sanierungsaufwandes in Relation mit dem überschaubaren Energieeinsparpotenzial steht dieses Maßnahmenpaket wirtschaftlich in keinem Verhältnis. Aus diesem Grund ist die Umsetzung nicht empfehlenswert.

#### 2.4 Alte Schule Holtland - Sanierungsmaßnahmen Anlagentechnik:

Aktuell wird das Gebäude sehr alten Erdgaskessel beheizt. Durch die verschärfte Gesetzeslage ist hier ein Handeln im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ratsam. Es ist nur noch zulässig Heizungssysteme mit einem Anteil von min. 65 Prozent erneuerbaren Energie einzubauen. Diese Regelung gelten auch für den Austausch von defekten Heizungssystemen im Bestand. Die betrachteten Anlagenkonzepte orientieren sich daran.

Zwei Heizungskonzepte, die infrage kommen, könnten wie folgt aussehen:

##### Heizungskonzept 1: Luft-/ Wasser Wärmepumpe

Das gesamte Gebäude wird weiterhin von einer zentralen Heizungsanlage betrieben. Aber anstelle des bisherigen Kessels wird eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe installiert. Damit kann der gesamte Wärmebedarf des Gebäudes zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden, während die Warmwasserbereitung weiterhin dezentral erfolgt. Die

##### Heizungskonzept 2: Luft-/ Wasser Wärmepumpe – Infrarot

Wie Heizungskonzept 1, nur dass die Räumlichkeiten der Friedhofskapelle von der Friedhofskapelle frostfrei gehalten wird (geringere Vorlauftemperatur). Grund hierfür ist die unregelmäßige aber festgelegte Nutzung. Zudem tragen die Trauergäste im Winter vorwiegend „dickere“ Kleidung. Dezentrale Infrarotheizungen unterstützen die Wärmepumpe bei Bedarf im Falle einer stattfindenden Beerdigung. Der erneuerbare Anteil sinkt hier deutlich, befindet sich jedoch noch oberhalb der 65%- Grenze.

##### Gültigkeit/ Gleichheit für beide Heizungskonzepte:

Im Rahmen der Maßnahme muss im Sinne des Fördergeldgebers ein hydraulischer Abgleich erfolgen. Dieser ist ohnehin empfehlenswert. Die Investitionskosten beider Heizungskonzepte werden unabhängig der Ausführung mit ca. **65.000 Euro** (brutto) beziffert, wobei eine potenzielle Förderung sowie der vereinzelt mögliche Austausch von Wärmeflächen etc. in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt ist.

#### 2.5 Kombination der Maßnahmenpakete

Um die Anlagenkomponenten optimal anzupassen, empfiehlt es sich, Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und am Heizungskonzept in Kombination durchzuführen. Alternativ kann die Sanierung in zwei Schritten bzw. Etappen erfolgen:

1. Sanierung an der Gebäudehülle
2. Realisierung Heizungskonzept

Es ist wichtig sicherzustellen, dass das Heizungskonzept nicht vor der Sanierung der Gebäudehülle erneuert oder modernisiert wird, um eine Überdimensionierung des Heizungssystems zu vermeiden. Dies spart Energie, da geringere Wärmeverluste entstehen und senkt somit die Investitionskosten. Es ist generell ratsam, die Heizung erst zu ersetzen, wenn sie defekt oder bis eine Notwendigkeit unumgänglich ist (spätestens ab 2023).

Entschließt man sich, die Maßnahmenpakete 1-3 in Kombination mit einer Luft-/ Wasser Wärmepumpe umzusetzen (was sehr zu empfehlen ist), könnte dies langfristig dazu beitragen, den Gebäudezustand auf ein sehr hohes Niveau zu bringen. Durch die Modernisierung gemäß dieser o.g. Maßnahmenpakete/ Varianten würde sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes

von **510 kWh/m<sup>2</sup>** weit unter auf die geforderten **300 kWh/m<sup>2</sup>** (Altbau-Bestand) reduzieren. Zudem ließen sich Energieeinsparpotenziale von etwa **75 Prozent** realisieren, was gleichzeitig zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen führt. Dies hätte äußerst positive Auswirkungen auf den Treibhauseffekt und würde die Zielerreichung im Kampf gegen den Klimawandel unterstützen. Die Gesamtinvestitionskosten für die Maßnahmenpakete 1-3 und Wärmepumpe belaufen sich auf etwa **235.581 Euro** (brutto). Abzüglich der bereits für den Erhaltungsaufwand in Höhe von ca. **73.202 Euro** (wie im Punkt 1 - Erhaltungspflicht erläutert) eingeplanten Ausgaben ergibt sich ein zusätzlicher Aufwand für diese Maßnahmenpakete von etwa ca. **162.379 Euro** (brutto), wobei potenzielle Fördermittel in dieser Kalkulation und anderweitige Arbeiten im Gebäudeinneren noch nicht berücksichtigt sind.

### 3.) Alte Schule Holtland - Nutzung

Der Erfolg jeder der oben genannten Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Investitionen hängt entscheidend von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ab. Die aktuelle Nutzung der „Alten Schule“ Holtland sieht wie folgt aus:

- Friedhofskapelle - linker Gebäudekomplex (Erdgeschoss)
- Sammel-/ Notunterkunft - rechter Gebäudekomplex (Erdgeschoss)
- DRK Ortsverein der Samtgemeinde Hesel e.V. - rechtes Dachgeschoss
- FFW Holtland - Turm (Obergeschoss)

Eine Gesamtübersicht über die Nutzung der einzelnen Flächen/ Räumlichkeiten ist als Anlage 5 beigefügt. In den kommenden fünf Jahren könnte das Gebäude möglicherweise leer stehen, mit Ausnahme der Friedhofskapelle. Die Feuerwehr Holland wird ihren bisherigen Standort aufgeben und stattdessen in das neue Feuerwehrgerätehaus in Holtland umziehen. Ebenfalls liebäugelt der DRK Ortsverein an einer möglichen Übernahme der DRK Rettungswache Hesel (Oldenburger Str. 24, 26835 Hesel). Es wird in Erwägung gezogen, die dort ansässige DRK Rettungswache mit auf dem Grundstück des neuen Feuerwehrgerätehauses Hesel zu integrieren.

Um den möglichen „Leerstand“ des Gebäudes in Zukunft zu verhindern, erwägt die Verwaltung folgende Überlegungen/ Maßnahmen:

#### 3.1 Umbau einer Notunterkunft

Die temporäre Sammel- und Notunterkunft, die vorübergehend im rechten Teil des Erdgeschosses eingerichtet wurde, könnte zu einem dauerhaften Standort für eine Notunterkunft umgebaut werden. Dies würde neben den bereits erwähnten energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gleichzeitig Umbauarbeiten im Inneren des Gebäudes erfordern. Die Möglichkeit eines solchen Aus- oder Umbaus im Erd- und Obergeschoß bedarf einer umfassenden Planung, die in enger Abstimmung mit den entsprechenden Behörden erfolgen muss, einschließlich des Bauamts und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer. Die genauen Investitionskosten für diese Maßnahmen sind derzeit noch nicht bekannt. Gleichzeitig muss auch erwogen werden, ob es aufgrund der veränderten Nutzung sinnvoll ist, die Friedhofskapelle an diesem Standort beizubehalten oder ob ein Neubau in Betracht gezogen werden sollte.

#### 3.2 Umbau einer Zweigstelle Rathaus

Es wird erwogen, einen Fachbereich aus dem aktuellen Rathaus in das Gebäude auszulagern. Diese Umstrukturierung wäre jedoch nur möglich, wenn das gesamte Gebäude dafür zur Verfügung steht. Daher ist es unvermeidlich, die Friedhofskapelle in Holtland auszugliedern und durch einen Neubau, ähnlich wie in Schwerinsdorf o. Firrel, zu ersetzen.

Dies würde neben den bereits genannten energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch Umbauarbeiten im Inneren des Gebäudes sowie einen Neubau der Fried-



hofskapelle Holtland erfordern. Die Möglichkeit eines solchen Umbaus im Erd- und Obergeschoss erfordert eine gründliche Planung in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Behörden, einschließlich des Bauamts, der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie des Gewerbeaufsichtsamtes usw. Die genauen Investitionskosten für diese Maßnahmen sind derzeit noch nicht bekannt.

#### 4. Zusammenfassung

Angesichts all dieser Aspekte erfordert dieses Projekt eine umfassende bzw. weitführende Planung, um politische Entscheidungsfindungen und ähnliches zu ermöglichen. Dabei müssen die Möglichkeiten verschiedener Nutzungskonzepte unter Berücksichtigung der Kosten sowie Wirtschaftlichkeit in Form einer Machbarkeit realistisch dargestellt werden.

#### Sitzungsverlauf:

Nach weiterer kurzer Aussprache ergeht einstimmig (6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung) folgende Beschlussempfehlung an den Samtgemeindeausschuss:

#### Beschluss:

Die Verwaltung beauftragt ein Architektur- / Planungsbüro um die vorgeschlagenen Nutzungskonzepte unter Angesicht einer Machbarkeit, in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden (Bauamt, Denkmalschutzbehörde; Gewerbeaufsichtsamt), zu prüfen. Unter Berücksichtigung möglicher Fördermaßnahmen, sollen gleichzeitig der realistische Kostenrahmen ermittelt und aufgezeigt werden.

#### **Tagesordnungspunkt 8.**

##### **Leistungen des Baubetriebshofes 2023 für die Samtgemeinde Hesel**

**Vorlage: SG/2024/391**

#### Sachverhalt:

Es wurde nach einer Aufstellung über die Leistungen des Baubetriebshofes aus dem Jahr 2023 für die Samtgemeinde Hesel gefragt.

Diese ausgewerteten Leistungen sind in dem beigelegten Bericht aufgeführt (s. Anlage).

#### Sitzungsverlauf:

Herr Köster stellt fest, dass der Ausschuss über den Sachverhalt informiert worden ist.

#### **Tagesordnungspunkt 9.**

##### **Anträge**

Es werden keine Anträge gestellt.

#### **Tagesordnungspunkt 10.**

##### **Anfragen**

Die Anfragen werden abschließend beantwortet.

**Tagesordnungspunkt 11.**

**Einwohnerfragen zu den abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Samtgemeinde**

Die Einwohnerfragen zu den abgehandelten Tagesordnungspunkten werden abschließend beantwortet.

**Tagesordnungspunkt 12.**

**Schließung der Sitzung**

Herr Köster bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und schließt die Sitzung des Ausschusses um 21:24 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Protokollführer

---

Erwin Köster

---

Joachim Duin