

Beschlussvorlage

SG/2026/113 [öffentlich]



**Samtgemeinde
Hesel**

Betreff:
Haushalt 2027
- Anmeldung aus dem Sachgebiet 32 - Immobilienverwaltung

Federführung: Sachgebiet 32 - Immobilienverwaltung
Verfasser: Andy Treyße
Aktenzeichen: 32.0/Tr
Datum: 18.08.2026

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Ausschuss für Hoch- und Tiefbau Beratung	10.09.2026	
Ausschuss für Finanzen und Personal Kenntnissnahme	06.10.2026	

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, folgende Finanzmittel für Sanierung bzw. Investition in den Haushaltsplan 2027 zusätzlich zu den regelmäßigen Unterhaltungsaufwendungen, bei den entsprechenden Produkten einzustellen:

Nr.	KST/ KTR	Bezeichnung	zusätzl. Mittel 2027	HH-Ansatz 2027
1.	231-14/ 36500	KiTa Holtland - Sanierung Leitungsbüro und Flur (EG)	35.000,00 €	45.000,00 €
2.1	231-15/ 36500	KiGa Neukamperfehn - Modernisierung Gruppenraum	7.000,00 €	35.000,00 €
2.2	231-15/ 36500	KiGa Neukamperfehn - Erneuerung/ Sanierung Verteilerküche	15.000,00 €	
3.	231-21/ 21100	Grundschule Hesel - weiterführende Sanierung Klassenräume	25.000,00 €	50.000,00 €
4.	231-24/ 21000	Grundschule Holtland - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	50.000,00 €
5.1	231-25/ 21100	Grundschule Nkf. - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	65.000,00 €
5.2	231-25/ 21100	Grundschule Nkf. - Austausch Dachfenster	15.000,00 €	
6.	01INV26.11	Reinigungsfachdienst - Anschaffung Exzentermaschinen (Verschiebung aus 2026)	0,00 €	15.000,00 €
7.	01INV27.08	Ortsfeuerwehr Hesel - Neubau Stützpunktfeuerwehr Hesel (Planungsleistungen, gem. HOAI)	0,00 €	400.000,00 €

8.	01INV27.11	Kindergarten Hesel - zusätzliche technische Sanierung/Modernisierung	0,00 €	350.000,00 €
9.	01INV27.12	Sporthalle Neukamperfehn - Errichtung einer Photovoltaikanlage	0,00 €	100.000,00 €

Sachverhalt:

Im Rahmen der Haushaltsanmeldung für das Haushaltsjahr 2026 wurden bereits vorausschauend erforderliche Instandsetzungs- und Investitionsmaßnahmen für die Folgejahre 2027 bis 2029 benannt. Hierzu wird insbesondere auf die Sitzungsvorlage SG/2025/617 verwiesen, in der die seinerzeit absehbaren Maßnahmen bereits dargestellt und im Rahmen der Haushaltsberatungen behandelt wurden. Für die Aufstellung des Haushaltsplans 2027 sind diese Maßnahmen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen und der aktuellen fachlichen Erfordernisse erneut zu betrachten.

Aufgrund der weiterhin angespannten finanziellen Rahmenbedingungen und der begrenzten verfügbaren Haushaltsmittel ist eine sachgerechte Priorisierung der für das Haushaltsjahr 2027 vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Maßgeblich für die Bewertung sind insbesondere die Dringlichkeit und Notwendigkeit der jeweiligen Maßnahme, der bauliche Zustand der betroffenen kommunalen Liegenschaften sowie gesetzliche, sicherheitsrelevante, funktionale und wirtschaftliche Erfordernisse. Ziel ist es, die verfügbaren Haushaltsmittel gezielt auf diejenigen Maßnahmen zu konzentrieren, deren Umsetzung aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht vorrangig erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund hat das Sachgebiet 32.0 - Immobilienverwaltung die für das Haushaltsjahr 2027 vorgesehenen Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen überprüft, bewertet und entsprechend ihrer Dringlichkeit priorisiert. Die daraus resultierende Priorisierung bildet die Grundlage für die weitere Haushaltsaufstellung und soll der politischen Beratung und Entscheidung darüber dienen, welche Maßnahmen unter Berücksichtigung der verfügbaren finanziellen Mittel vorrangig in den Haushaltsplan 2027 aufgenommen und zur Umsetzung vorgesehen werden.

Zusammenfassend werden diese, wie folgt aufgezeigt:

1. Instandsetzungsarbeiten (Aufwendungen) im Haushaltjahr 2027:

Nr.	KST/ KTR	Bezeichnung	zusätzl. Mittel 2027	HH-Ansatz 2027
1.1	231-14/ 36500	KiTa Holtland - Sanierung Leitungsbüro und Flur (EG)	35.000,00 €	45.000,00 €
1.2.1	231-15/ 36500	KiGa Neukamperfehn - Modernisierung Gruppenraum	10.000,00 €	35.000,00 €
1.2.2	231-15/ 36500	KiGa Neukamperfehn - Erneuerung/ Sanierung Verteilerküche	15.000,00 €	
1.3	231-21/ 21100	Grundschule Hesel - weiterführende Sanierung Klassenräume	25.000,00 €	50.000,00 €
1.4.	231-24/ 21000	Grundschule Holtland - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	50.000,00 €
1.5	231-25/ 21100	Grundschule Nkf. - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	65.000,00 €
1.6	231-25/ 21100	Grundschule Nkf. - Austausch	15.000,00 €	

		Dachfenster		
--	--	-------------	--	--

2. Investitionsmaßnahmen im Haushaltjahr 2027:

Die nachfolgenden und aufgezeigten Investitionsmaßnahmen wurden bereits im Haushaltsjahr 2026 angemeldet und beschlossen. Die finanziellen Mittel stehen somit bereits zur Verfügung.

Nr.	KST/ KTR	Bezeichnung	zusätzl. Mittel 2027	HH-Ansatz 2027
2.1	01INV26.11	Reinigungsfachdienst - Anschaffung Exzentermaschinen (Verschiebung aus 2026)	0,00 €	15.000,00 €
2.2.	01INV27.08	Ortsfeuerwehr Hesel - Neubau Stützpunktfeuerwehr Hesel (Planungsleistungen, gem. HOAI)	0,00 €	400.000,00 €
2.3	01INV27.11	Kindergarten Hesel - zusätzliche technische Sanierung/ Modernisierung	0,00 €	350.000,00 €
2.4	01INV27.12	Sporthalle Neukamperfehn - Errichtung einer Photovoltaikanlage	0,00 €	100.000,00 €

3. Zusätzliche/ nachträgliche investive Maßnahme im Haushaltsjahr 2027

3.1 01INV27.?? - Energetische Modernisierung der Wärmeversorgungsanlage Schwimmhalle

Der Turn- und Schwimmhallenkomplex Hesel stellt eine zentrale Sport- und Bewegungsinfrastruktur der Samtgemeinde Hesel und ihrer Mitgliedsgemeinden dar. Die Einrichtung umfasst ein öffentlich zugängliches Hallenbad sowie eine Turnhalle und wird insbesondere für den Schul-, Vereins-, Rehabilitations- und Freizeitsport genutzt. Aufgrund der ländlichen Struktur der Samtgemeinde kommt der wohnortnahen Sicherung dieses Angebots eine besondere Bedeutung zu.

In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Turn- und Schwimmhallenkomplex umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie die Erneuerung der Schwimmbad- und Lüftungstechnik. Die schwimmbadspezifische Lüftungsanlage wurde mit einer feuchtegeführten Volumenstromregelung und einer Wärmerückgewinnung von rund 80 % modernisiert. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen für einen langfristig wirtschaftlichen und energetisch verbesserten Betrieb der Einrichtung geschaffen.

Als wesentlicher noch bestehender energetischer Handlungsbedarf verbleibt die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes. Der Wärmebedarf wird derzeit über einen gasbetriebenen Heizkessel mit einer Leistung von 395 kW aus dem Baujahr 2016 gedeckt. Nach dem Ausfall des ursprünglich vorhandenen Blockheizkraftwerks steht damit derzeit keine weitere regenerative Wärmequelle zur Verfügung. Die Wärmeversorgung stellt somit den wesentlichen noch vorhandenen Ansatzpunkt für eine weitere Reduzierung des fossilen Energieeinsatzes und der damit verbundenen CO₂-Emissionen dar.

Für die Samtgemeinde Hesel ergibt sich daraus eine grundsätzliche Fragestellung hinsichtlich der zukünftigen Wärmeversorgung der Schwimmhalle. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung fossiler Energieträger sowie der von der Samtgemeinde verfolgten und beschlossenen Klimaschutzziele ist zu entscheiden, auf welcher technischen und energetischen Grundlage die Schwimmhalle langfristig beheizt werden soll. Neben den klimapolitischen Zielsetzungen sind hierbei insbesondere die technische Umsetzbarkeit, die Versorgungssicherheit, die Wirtschaftlichkeit, die Investitions- und Folgekosten sowie die langfristige Entwicklung der gesetzlichen und energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Zur fachlichen Vorbereitung dieser Fragestellung wurde im Rahmen des Förderprogramms „SKS-Schwimmbäder“ eine Interessensbekundung in Form einer Projektskizze 1 für die energetische

Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen der Schwimmhalle Hesel erstellt und eingereicht. Ziel der Interessensbekundung ist es, die grundsätzliche Förderfähigkeit des Vorhabens sowie die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung durch das Förderprogramm prüfen zu lassen. Eine Förderentscheidung liegt derzeit noch nicht vor. Das Ergebnis des Förderverfahrens ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt offen.

Im Zuge der Erstellung der Projektskizze 1 wurden bereits erste technische und energetische Konzepte für eine zukünftige Wärmeversorgung der Schwimmhalle entwickelt und überschlägig berechnet. Dabei wurde insbesondere untersucht, inwieweit eine Wärmeversorgung auf Basis einer Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Dach-Luftabsorbern und einer Photovoltaikanlage unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Anlagentechnik technisch und energetisch umgesetzt werden kann. Die im Rahmen der Projektskizze ermittelten Anlagenleistungen und technischen Ausführungen stellen dabei einen ersten Planungsansatz dar und sind im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer technischen Ausgestaltung, Wirtschaftlichkeit, Kosten und Förderfähigkeit weiter zu untersuchen und zu konkretisieren.

Als mögliche technische Grundlage für eine zukünftige Wärmeversorgung wurde im Rahmen der Projektskizze eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit einer voraussichtlichen Leistung von etwa 100 bis 120 kW betrachtet. Als Wärmequelle sind Dach-Luftabsorber auf den vorhandenen Dachflächen vorgesehen. Ergänzend wurde die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Leistung von etwa 100 bis 150 kWp betrachtet. Der erzeugte Strom soll insbesondere für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden, um den Fremdstrombezug und den Primärenergiebedarf weiter zu reduzieren.

Bei der Entwicklung des ersten Versorgungskonzeptes wurden die vorhandenen technischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Wärmeabgabe erfolgt überwiegend über Konvektoren und die Luftheizung der Lüftungsanlage sowie ergänzend über eine Fußbodenheizung in Teilbereichen. Die zukünftige Wärmepumpenanlage ist daher hinsichtlich Leistung, Vorlauftemperaturen und Betriebsweise auf die vorhandenen Wärmeabgabesysteme abzustimmen. Bestandteil des Konzeptansatzes sind zudem die hydraulische Optimierung und der hydraulische Abgleich des Wärmeverteilsystems sowie die Erweiterung der vorhandenen Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik.

Nach dem derzeitigen Konzeptansatz könnte der vorhandene Gaskessel im Rahmen eines Hybridkonzeptes als Reserve- und Spitzenlastkessel erhalten bleiben. Die Wärmepumpe würde dabei die Grundlast des Wärmebedarfs übernehmen, während der bestehende Gaskessel insbesondere für besondere Lastsituationen und sehr niedrige Außentemperaturen zur Verfügung stehen könnte. Ob diese Betriebsweise oder eine andere technische Lösung letztlich umgesetzt wird, ist im weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.

Für die im Rahmen der Projektskizze betrachtete Gesamtmaßnahme wurden die voraussichtlichen Investitionskosten einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen überschlägig mit rund **1.076.250 EUR** brutto ermittelt. Auf Grundlage des derzeit zugrunde gelegten Förderrahmens wird von einer möglichen Förderung in Höhe von rund **484.000 EUR** ausgegangen. Dies entspricht einem Förderanteil von rund **45 %** des derzeit angesetzten Kostenrahmens. Der verbleibende Eigenanteil der Samtgemeinde Hesel würde sich danach auf rund **592.250 EUR** brutto belaufen.

Mit der möglichen Umstellung der Wärmeversorgung soll der bereits begonnene energetische Sanierungsprozess des Turn- und Schwimmhallenkomplexes konsequent fortgeführt werden. Nach den im Rahmen der bisherigen Untersuchungen ermittelten Ergebnissen kann durch die Kombination aus erneuerbarer Wärmeerzeugung und Photovoltaik eine deutliche Reduzierung des fossilen Energieeinsatzes erreicht werden. Eine Verringerung der CO₂-Emissionen um mehr als 60 % gegenüber dem derzeitigen Zustand erscheint nach den vorliegenden Berechnungen grundsätzlich erreichbar. Gleichzeitig soll der energetische Standard des Gebäudekomplexes weiter verbessert und die langfristige Betriebsfähigkeit der Einrichtung gesichert werden.

Die Frage der zukünftigen Wärmeversorgung besitzt dabei eine über die konkrete Sanierungsmaßnahme hinausgehende grundsätzliche Bedeutung. Die Samtgemeinde Hesel steht vor der Entscheidung, ob und in welchem Umfang die derzeit noch überwiegend fossil basierte Wärmeversorgung der Schwimmhalle langfristig durch eine regenerative und energieeffizientere Versorgung ersetzt werden soll. Diese

Entscheidung ist insbesondere vor dem Hintergrund der kommunalen Klimaschutzziele sowie der langfristigen Anforderungen an einen wirtschaftlichen, sicheren und nachhaltigen Betrieb der Schwimmhalle zu treffen.

Gleichzeitig ist die Maßnahme aufgrund des erheblichen Investitionsvolumens mit einer entsprechenden finanziellen Belastung für die Samtgemeinde Hesel verbunden. Unter Berücksichtigung der derzeit angenommenen Förderung würde der kommunale Eigenanteil nach dem aktuellen Kostenstand rund 592.250 EUR brutto betragen. Die mögliche Förderung stellt daher einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche und haushalterische Umsetzbarkeit des Vorhabens dar.

Die mit der Projektskizze 1 entwickelten Konzepte dienen zunächst als fachliche Grundlage für die weitere politische und planerische Befassung. Sie stellen weder eine abschließende technische Planung noch eine verbindliche Festlegung auf eine bestimmte Anlagenkonfiguration dar. Ebenso liegt derzeit keine Förderzusage vor. Das Ergebnis des Förderverfahrens bleibt abzuwarten.

Bei einer positiven Förderentscheidung durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) wären zur Finanzierung der derzeit ermittelten Gesamtkosten voraussichtlich Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt **1.076.250 EUR** brutto zu veranschlagen. Die genannten Beträge beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand und den im Rahmen der Projektskizze ermittelten überschlägigen Kosten. Eine abschließende Kostenberechnung kann erst im Zuge der weiteren Planung und Konkretisierung der technischen Ausführung erfolgen. Gleiches gilt für die tatsächlich gewährte Förderhöhe, die vom Ergebnis des Förderverfahrens und den dort festgelegten Förderbedingungen abhängig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Maßnahme	Auszahlung 2027	Aufwand 2027
KiTa Holtland - Sanierung Leitungsbüro und Flur (EG)	35.000,00 €	35.000,00 €
KiGa Neukamperfehn - Modernisierung Gruppenraum	7.000,00 €	23.000,00 €
KiGa Neukamperfehn - Erneuerung/ Sanierung Verteilerküche	15.000,00 €	
Grundschule Hesel - weiterführende Sanierung Klassenräume	25.000,00 €	25.000,00 €
Grundschule Holtland - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	30.000,00 €
Grundschule Nkf. - weiterführende Sanierung Klassenräume	30.000,00 €	65.000,00 €
Grundschule Nkf. - Austausch Dachfenster	10.000,00 €	
Reinigungsfachdienst - Anschaffung Exzentermaschinen (Verschiebung aus 2026)	0,00 €	~ 1.875,00 €
Ortsfeuerwehr Hesel - Neubau Stützpunktfeuerwehr Hesel (Planungsleistungen, gem. HOAI)	0,00 €	~ 4.500,00 €
Kindergarten Hesel - zusätzliche technische Sanierung/ Modernisierung	0,00 €	~ 23.300,00 €

Sporthalle Neukamperfehn - Errichtung einer Photovoltaikanlage	0,00 €	~ 5.000,00 €
--	--------	--------------



Uwe Themann
Samtgemeindebürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- keine Anlagen