

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 26.10.2009, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 15.10.2009

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.09.2009
- TOP 4 Aufstellung Bebauungsplan 79 C - Südlich Schlosspark
Vorlage: 2009/182
- TOP 5 43. F-Planänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg III
Vorlage: 2009/183
- TOP 6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 - GE Leuchtenburg III
Vorlage: 2009/184
- TOP 7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
Vorlage: 2009/186
- TOP 8 Illumination Oldenburger Straße
Vorlage: 2009/185
- TOP 9 Herstellung von Pflanzbeeten im Parkstreifen der Sandbergstraße
Vorlage: 2009/139

TOP 10 Unterhaltung der baulichen Anlagen; Wartungsverträge
Vorlage: 2009/152

TOP 11 Energetische Studien über mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung
und CO2-Reduzierung
Vorlage: 2009/164

TOP 12 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Decker
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/182

freigegeben am 01.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.10.2009

Aufstellung Bebauungsplan 79 C - Südlich Schlosspark

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.10.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 79 C – Südlich Schlosspark mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2009 berücksichtigt. Hierbei ist die Variante 3 Gegenstand der Planung.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 79 C – Südlich Schlosspark nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde hatte seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 79 A – Südlich Schlosspark (1. Bauabschnitt) zunächst das gesamte Plangebiet zum Gegenstand der ersten Beteiligungsstufe gemacht, um später aufgrund aktueller Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken kurzfristig reagieren zu können. Auf die Vorlage 2005/235, die im Verwaltungsausschuss am 13.12.2005 beschlossen wurde, wird Bezug genommen.

Aufgrund der guten Nachfrage im Baugebiet Südlich Schlosspark beabsichtigt die Gemeinde Rastede nunmehr, den dritten Bauabschnitt für die Wohnbebauung freizugeben. Der Vorent-

wurf des Bebauungsplanes Nr. 79 C wurde durch das mit der Planung beauftragte Büro NWP, Oldenburg, erarbeitet und beruht auf den Vorgaben der beschlossenen Rahmenplanung sowie den Erfordernissen der Erschließung.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept wurde teilweise verändert und gibt eine Übersicht über die weiteren Bauabschnitte (siehe Anlage 1). Dieses Konzept wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 B bereits vorgestellt. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 79 C zeigt den veränderten Bereich des dritten und vierten Bauabschnitts.

Durch den NABU Rastede wurde bereits frühzeitig beantragt, die im dritten Bauabschnitt befindliche Eiche am Cäcilienring vor einer Fällung zu bewahren und als Naturdenkmal einzutragen (Anlage 2). Daraufhin wurde durch den Landkreis eine Bewertung des Baumes vorgenommen, die in der Anlage 3 beigelegt ist.

Zum Umgang mit der Eiche gibt es 3 Alternativen, die nachstehend aufgeführt sind.

Alternative 1 – Verlagerung des Kinderspielplatzes zum „Eichengrundstück“.

- Vorteile: Keine Reduzierung der zu veräußernden Baugrundstücke.
- Nachteile: Hoher Pflegeaufwand wegen der Lage auf dem Kinderspielplatz, Lage des Kinderspielplatzes an der Haupteinfahrtsstraße, bisherige Zusagen zur Verlagerung des Kinderspielplatzes in den neuen Bauabschnitt müssten revidiert werden. Durch die Größe und Lage der Eiche würde der Kinderspielplatz ca. 40 m² größer werden. Das bedeutet eine Mindereinnahme beim Verkauf der Flächen von 3.920 €

Alternative 2 – Festsetzung der Eiche im Zusammenhang mit einem Baugrundstück

- Vorteile: Die Eiche würde dauerhaft erhalten. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Unterhaltungs- und Pflegekosten.
- Nachteile: Die festgesetzte nicht überbaubare Fläche des Grundstücks könnte nur zum halben Preis verkauft werden. Die Mindereinnahmen werden 28.420 € betragen.

Alternative 3 – Beibehalt der jetzigen Rahmenplanung

In verschiedenen anderen Bereichen haben sich Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht als nachhaltig erwiesen. Bei Wallhecken werden die Festsetzungen im Bereich der Schutzstreifen häufig nicht eingehalten und sind auch durch die Gemeindeverwaltung aus zeitlichen Gründen nicht zu kontrollieren. In den letzten Jahren wurde die Kompensation solchen Festsetzungen vorgezogen. Beim Erhalt der Eiche ist nicht zu garantieren, dass im Bereich des Kronenbereiches nicht doch Aufschüttungen oder Einbauten vorgenommen werden. Aus diesem Grunde sollte einer entsprechenden Kompensation auch hier der Vorzug gegenüber einer Festsetzung gegeben werden.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 12.12.05 VA 13.12.05	20.12.05- 10.01.06	05.11.2009 – 04.12.2009	Rat 15.12.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept
2. Antrag des NABU vom 28.07.2009
3. Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 12.08.2009 zum Antrag des NABU
4. Planzeichnungen der Varianten 1-3

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/183

freigegeben am 01.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.10.2009

43. F-Planänderung - Gewerbegebiet Leuchtenburg III

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	27.10.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (43. Flächennutzungsplan-änderung – Gewerbegebiet Leuchtenburg III) wird beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2009 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf 43. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiet Leuchtenburg III nebst Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Zur vorbereitenden Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes 59 soll im Parallelverfahren die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Inhalt dieser Planung ist im Wesentlichen die Darstellung des künftigen Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche. Der Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den Flächen, die mittels des Bebauungsplanes geordnet werden, auch die potenziellen Erweiterungsflächen. Die Flächen nördlich des Stellmoorweges werden in die Flächen-nutzungsplanänderung einbezogen werden, wobei Inhalt nicht eine gewerbliche Nutzung ist, sondern die Bereitstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens für die notwendige Oberflächenentwässerung.

Der Geltungsbereich im Westen des Plangebietes wurde überarbeitet, da in diesem Bereich Teilflächen veräußert werden, die nicht der gewerblichen Nutzung unterliegen sollen. Eine planerische Beordnung ist von daher entbehrlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung endet am 19.10.2009. Danach werden die Abwägungsvorschläge erstellt und zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen werden in der Sitzung gegeben.

Übersicht über den Verfahrenslauf:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 31.08.09 VA 08.09.09	18.09.09-19.10.09	05.11.09-04.12.09	Rat 15.12. 2009

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Begründung
4. Abwägungsvorschläge

B e s c h l u s s v o r l a g e**Vorlage-Nr.: 2009/184**

freigegeben am 02.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in:

Datum: 01.10.2009**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 - GE Leuchtenburg III****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.10.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 59 – Gewerbegebiet Leuchtenburg III nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 26.10.2009 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 59 – Gewerbegebiet Leuchtenburg III nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 08.09.2009 (siehe Vorlage 2009/145) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Wesentliche Anregungen und Bedenken haben sich bisher nicht ergeben.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach hat den in der Anlage beigefügten Entwurf für den Bebauungsplan 59 – Gewerbegebiet Leuchtenburg III erarbeitet und wird in der Sitzung weitere Ausführungen machen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung endet erst am 19.10.2009.
Unmittelbar danach werden die Abwägungsvorschläge erarbeitet und nachgereicht.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Be- hördenbeteiligung	Öffentliche Aus- legung/ Behörden- beteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 31.08.09 VA 08.09.09	18.09.09-19.10.09	05.11.2009 – 04.12.2009	Rat 15.12.2009

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Begründung
4. Abwägungsvorschläge

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/186

freigegeben am 02.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 02.10.2009

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.12.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Bebauungsplanes 60 und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 8 werden beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Herr Ralf Meinardus hat mit Schreiben vom 29.09.2009 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 60 – Ortskern Rastede gestellt.

Er beabsichtigt auf den Grundstücken Bahnhofstraße 1/Oldenburger Straße 215, früher Bakenhus, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten. Der zurzeit gültige Bebauungsplan 60 lässt dieses Vorhaben nicht zu, da zwischen den Grundstücken eine nicht überbaubare Fläche vorgesehen ist.

Erste Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis und der Baudenkmalpflege haben eine Genehmigungsfähigkeit des jetzt vorliegenden Entwurfes signalisiert, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert würde. Allerdings sollen die Pläne noch überarbeitet werden. Die als Anlage beigefügten Pläne sind nur als erster Entwurf zu werten. Die zur Beratung vorzulegenden Pläne sollen dann Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

Mit dem Glockenturm, der Kirche, dem Gebäude Denkmalsplatz 4, dem Denkmalsplatz und dem Gebäude Bahnhofstraße 2 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum zu ändernden Teilgebiet Baudenkmäler. Hier ist mit Auflagen hinsichtlich des Denkmalschutzes zu rechnen.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde diese städtebauliche Entwicklung mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Zur Sicherstellung aller notwendigen Belange wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60

Anlage 2 – Planung Meinardus EG

Anlage 3 – Planung Meinardus OG 1

Anlage 4 – Planung Meinardus OG 2

Anlage 5 – Planung Meinardus UG

Anlage 6 – Planung Meinardus Frontansicht

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/185

freigegeben am 02.10.2009

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Hans-Hermann Ammermann

Datum: 02.10.2009

Illumination Oldenburger Straße

Beratungsfolge:

Status

Ö

N

Datum

26.10.2009

01.12.2009

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Illumination wird wie vor Ort dargestellt durch die Residenzort Rastede GmbH durchgeführt. Die Gemeinde Rastede stellt den entsprechenden Zuschuss zur Verfügung.

Sach- und Rechtslage:

Die Illumination der Oldenburger Straße war bereits Gegenstand der Beratung. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in der Beratungsvorlage 2009/076 Bezug genommen.

Seinerzeit waren unter anderem durch Probeilluminationen am Waldparkplatz, Kögel-Willms-Platz, katholische Kirche und Friedensplatz diese Bereiche abschließend beraten worden.

Nunmehr sollen weitere Objekte wie der Glockenturm beplant werden. Hierzu wird auf die Ortsbesichtigung am Dienstag, 20. Oktober, ab 18 Uhr Bezug genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahmen werden aus dem Förderprogramm QIN und den finanziellen Beteiligungen der Privatleute sowie der Gemeinde Rastede finanziert.

Anlagen:

keine

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2009/139

freigegeben am 22.08.2007

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Rabius, Jörn

Datum: 10.08.2009

Herstellung von Pflanzbeeten im Parkstreifen der Sandbergstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	01.12.2009	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Es werden in 2011 zusätzlich fünf Beete an der Sandbergstraße angelegt.

Sach- und Rechtslage:

An der Sandbergstraße in Wahnbek gibt es an der nördlichen Seite zwischen dem Hohlweg und der Butjadinger Straße Nebenanlagen bestehend aus wenigen Pflanzscheiben, einem Gehweg und vielen Parkplätzen.

Durch diese Aufteilung wirkt diese Straße sehr breit und verleitet zum schnelleren Fahren. Außerdem ist die Straßenraumgestaltung wenig berücksichtigt worden. Durch die geringe Anzahl an Pflanzbeeten wirken die nicht unterbrochenen Parkflächen zu großzügig. Dieser Eindruck trägt zu einem nicht wünschenswerten Erscheinungsbild bei.

Nun schlägt die Verwaltung zur Verbesserung des optischen Eindrucks die Anlegung von Pflanzbeeten in der Sandbergstraße vor (siehe Lageplan). Die hierfür vorgesehenen Pflanzen sind in ihrer Art schon in den Beeten an der Sandbergstraße vorhanden. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

- Eichenbaum, Quercus robur,
- Unterpflanzung Spiraea Little Princess (Bild in der Anlage 1)

Das Beet wird wie auf den Fotos (Anlage1) ersichtlich angelegt. In die Mitte des Beetes wird ein Eichenbaum mit dem Stammumfang 14/16 gepflanzt. Der Eichenbaum ist ein Tiefwurzler und aus diesem Grund für die dortigen Standorte gut geeignet.

Die neuen Beete sollen an den im Lageplan gekennzeichneten Plätzen entstehen. Die Pflanzen sind so ausgewählt, dass die Beete mit geringem Aufwand gepflegt werden können. Die Unterpflanzung der vorhandenen Beete wird überarbeitet, sodass sich die Beete in einem gleichwertigen Zustand befinden.

Zur Herstellung der Beete muss zuerst die Pflasterung mit dem gesamten Unterbau aufgenommen werden. Danach wird ein Bodenaustausch vorgenommen, damit die Pflanzen einen geeigneten Standort vorfinden. Ein Hochbord wird die Pflanzinsel dann einrahmen.

Die Kostenschätzung für die Anlegung eines Beetes in der Größe 2,0m x 7,0m beläuft sich auf ca. 5.000 €. Die Verwaltung ist der Meinung, dass mindestens 5 Pflanzbeete geschaffen werden müssten, damit sich das Bild der Sandbergstraße wirksam verändert. Eine Bepflanzung auf der Seite der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist nicht möglich. Hier laufen Versorgungsleitungen der Deutschen Kabel und der Telekom. Diese Leitungen verbinden den Turm der Telekom mit der Stadt Oldenburg und stellen somit eine Haupttrasse für beide Versorger dar. Eine Bepflanzung auf dieser Haupttrasse kann nicht durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten in Höhe von 25.000 €. Sie sind im Haushaltsjahr 2011 zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

1 Anlage

Mitteilungsvorlage**Vorlage-Nr.: 2009/152**

freigegeben am 27.08.2009

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 27.08.2009**Unterhaltung der baulichen Anlagen; Wartungsverträge****Beratungsfolge:****Status**

Ö

Datum

26.10.2009

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Ein Großteil der Geldmittel, die für die bauliche Unterhaltung der Liegenschaften vorgesehen sind, muss aufgewendet werden, um gesetzlich vorgeschriebene und der Betriebssicherheit dienende Wartungsarbeiten durchzuführen. Dabei bleibt immer häufiger die klassische Unterhaltung der Einrichtungen auf der Strecke oder muss auf Folgejahre verschoben werden.

Diese Vorlage soll einen Überblick darüber geben, welche Wartungsverpflichtungen bestehen und welche Finanzmittel dadurch gebunden werden.

Bereits an dieser Stelle ist anzumerken, dass verwaltungsseitig alle Wartungsaktivitäten einer kritischen Durchsicht unterzogen worden sind. Dabei konnte unter Berücksichtigung auch von Wirtschaftlichkeitserwägungen kein weiteres Einsparungspotenzial ausgelotet werden.

Bei der Durchführung von Wartungsarbeiten ist zwischen rechtlichen Verpflichtungen und der Überprüfung der Betriebssicherheit der Anlagen zu unterscheiden.

Soweit rechtliche Verpflichtungen bestehen, werden Prüfungs- und Wartungsarbeiten regelmäßig durchgeführt und gegebenenfalls notwendige Wartungsverträge geschlossen (dabei kann es zu jährlichen Unterschieden bei den Veranschlagungen kommen, da Wartungsarbeiten unterschiedlichen Wartungszyklen unterliegen).

Wartungsarbeiten, die „nur“ die Betriebssicherheit der Anlage gewährleisten sollen (z. B. 1 x jährliche Wartung von Heizungsanlagen), sind nicht gesetzlich vorgeschrieben, aus Sicht der Verwaltung aber notwendig und nicht verzichtbar, um den sicheren Betrieb aller Einrichtungen gewährleisten zu können. Bei einem Verzicht auf diese Wartungen sind Betriebsstörungen praktisch vorprogrammiert, vermeintliche Einsparungen würden zu Wartungsrückständen und unkalkulierbaren Notreparaturen führen.

Der anliegenden Tabelle kann im Detail entnommen werden, welche Wartungsarbeiten in der jeweiligen Einrichtung (mit und ohne Verpflichtung) durchgeführt werden und welche Kosten dafür entstehen.

Insgesamt fallen Kosten in Höhe von ca. 340.000,-- €p.A. an.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bei der jeweiligen Liegenschaft veranschlagt.

Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht Wartungsarbeiten

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2009/164

freigegeben am 07.09.2009

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 07.09.2009

Energetische Studien über mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung

Beratungsfolge:Status

Ö

Datum

26.10.2009

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Wie bereits mehrfach ausgeführt, wurde der Energiebericht 2007 den politischen Gremien der Gemeinde Rastede im April 2008 vorgestellt (Vorlage-Nr. 2008/037). Daraus resultierte der Wunsch der Politik nach einer Prioritätenliste, einem Maßnahmenkatalog oder einem Konzept der Verwaltung zur langfristigen Konsolidierung, besser noch Reduzierung der aktuellen Energieverbräuche und CO₂ Emissionen.

Wie bereits mehrfach angesprochen, hat die Verwaltung die Erkenntnisse des Energieberichtes 2007 zum Anlass genommen, um sich der Problematik anzunehmen. Dabei ist es zur Selbstverständlichkeit geworden, dass bei Neubauprojekten wie der kleinen Sporthalle Feldbreite oder der neuen Kindertagesstätte die aktuellsten Energieeinsparverordnungen (EnEV) Berücksichtigung finden. So können unnötige Energieverbräuche vermieden und über konsolidierende Maßnahmen, wie zum Beispiel die gemeinsame Nutzung von Heizungsanlagen (Mehrzweckhalle Feldbreite und kleine Sporthalle Feldbreite werden künftig über ein gemeinsames BHKW beheizt, die neue Heizzentrale der Schule Feldbreite wird die neue Kindertagesstätte mit versorgen) zusätzliche Einsparungen realisiert werden.

Zur Selbstverständlichkeit ist es natürlich auch geworden, dass bei Sanierungsprojekten (wie zum Beispiel der Sanierung von zwei Klassenräumen an der GS Kleibrok oder der Altbaufassade der KGS Wilhelmstraße) modernste Dämmstoffe Verwendung finden und Fensterfassaden mit Rahmen und Verglasungen ausgestattet werden, die den aktuellen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werten) entsprechen.

Gleiches gilt für die Sanierung von Beleuchtungsanlagen. So wurden veraltete Leuchten mit Opalwannen und 2 x 58 Watt Leuchtstoffröhren in der gesamten KGS und im ersten Bauabschnitt der GS Hahn-Lehmden gegen moderne Leuchten mit Spiegelraster sowie Leuchtstoffröhren T5 und regelbaren elektronischen Vorschaltgeräten ersetzt. In den Klassenräumen mit ausreichendem Tageslichteinfall wurden Lichtsensoren und Präsenzmelder installiert. Durch diese Maßnahmen können durchschnittlich pro Jahr ca. 38 % der benötigten Strommenge eingespart werden.

Diese Aufzählungen sollen verdeutlichen, wie komplex die Fragestellungen sind und dass noch erhebliches Einsparungspotenzial in vielen gemeindlichen Einrichtungen besteht.

Auf der anderen Seite ist es schwierig, notwendige Sanierungsmaßnahmen mit energetischen Sanierungen abzustimmen und zu koordinieren. Da nicht unbegrenzt Finanzmittel zur Verfügung stehen, wird künftig die Frage nach einer ausgewogenen Abwägung zwischen sinnvollen Energie-Einsparprojekten mit kurzen Amortisationszeiten und dringend notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Verwaltung stand und steht somit weiterhin vor dem Problem, einen konkreten Maßnahmenkatalog mit einer Prioritätenliste zu erstellen.

In einem ersten Schritt wurden die größten Energieverbraucher der Gemeinde untersucht.

- Kooperative Gesamtschule, Gebäude Wilhelmstraße
- Hallenbad
- Freibad
- Sporthalle in Wahnbek

Das Ing.-Büro Wolff + Partner aus Bremen wurde beauftragt, für diese Objekte Studien über mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zu erstellen. Die Aufgabenstellung beinhaltete die kritische Betrachtung und Untersuchung der technischen Anlagen einschließlich Vorschlägen zu energiesparenden Maßnahmen. Die Gebäudehüllen wurden im Rahmen dieser Studien nicht näher untersucht.

Das Ing.-Büro Wolff + Partner wurden beauftragt, da insbesondere die komplizierte Heizungs- und Lüftungstechnik (einschließlich Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten) der Bäder seit vielen Jahren durch das Büro betreut wird und fundierte Kenntnisse über den Zustand der Anlagen vorhanden sind. Das Büro besitzt außerdem das Fachwissen, um die komplexen Heizungs- und Lüftungsanlagen der KGS und der Sporthalle in Wahnbek zu untersuchen und Einsparungspotenziale zu bewerten.

Alle Studien sind nach einem klar strukturierten Raster durchgeführt worden:

1. Bestandsaufnahme
2. Bewertung des Energie- und Wasserverbrauchs
3. Vorschläge „Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs“
4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Auf eine vollständige Wiederholung der Inhalte der Studien wird verzichtet und nur die wesentlichen Ergebnisse angesprochen. Die vollständigen Studien, einschließlich der Amortisationsberechnungen, werden dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

- **Kooperative Gesamtschule, Gebäude Wilhelmstraße**

Die Heizungs- und Regelanlage der KGS Wilhelmstraße ist auf dem Stand der Technik, sodass kein Sanierungsbedarf besteht. Der Wärmeverbrauch der KGS liegt trotz des Alters der Bausubstanz auf dem Bundesdurchschnitt. Um den Wärmeverbrauch weiter zu senken, sollten bautechnische Wärmeschutzmaßnahmen ergriffen werden. Eine tiefer gehende Überprüfung des Stromverbrauchs ist ebenfalls empfehlenswert, da dieser den Bundesdurchschnitt um 23% (Wert von 2007) übersteigt.

Hinweise der Verwaltung: Der Empfehlung des Ing.-Büros, eine mögliche energetische Sanierung des Gebäudes näher zu untersuchen, ist die Verwaltung bereits durch Beauftragung des Ingenieurbüros MÖLLER + PENNING GmbH aus Oldenburg (Vorlage-Nr. 2009/141) nachgekommen. Die Studie wird voraussichtlich im Frühjahr 2010 abgeschlossen. Die Ergebnisse werden den Fachgremien vorgestellt und entsprechende Umsetzungsvorschläge unterbreitet, die in den kommenden Jahren realisiert werden können.

Wie bereits in der Einleitung ausgeführt, wurde die Beleuchtungsanlage der KGS in 3 Bauabschnitten umfassend saniert. Problematisch ist leider, dass gesetzlich geforderte Sicherheitslichtanlagen einen Großteil des eingesparten Stroms wieder verbrauchen. Das tatsächliche Einsparungspotenzial lässt sich somit erst ermitteln, wenn die entsprechenden Messwerte der kommenden Jahre vorliegen.

- **Hallenbad**

Die Technik im Hallenbad ist im Wesentlichen „auf dem Stand der Technik“, sodass hier nicht durch Sanierungsansätze wesentlich gespart werden kann. Weniger gut ausgestattet ist das Hallenbad mit technischen Anlagen zur Energierückgewinnung. Es sollten daher hinsichtlich der Einsparung von Energie in erster Linie Maßnahmen zur Wärmerückgewinnung eingesetzt werden.

Wärmerückgewinnung aus Abluft

Das vorhandene Wärmerückgewinnungssystem (50 bis 55% der Abwärme wird zurück gewonnen) wird um eine Wärmepumpenanlage ergänzt, die die Wärmerückgewinnung auf über 90% steigert. Die Investitionssumme beträgt ca. 130.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung, beträgt 5,1 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 4,3 Jahre.

Wärmerückgewinn aus Duschwasser

Das warme Abwasser der Duschanlagen kann einer Wärmerückgewinnungsanlage zugeführt werden. Die Investitionssumme beträgt ca. 50.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung, beträgt 9,4 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 6,7 Jahre.

Wärmerückgewinn aus Filterspülwasser

Durch Vorwärmung des Filterspülwassers mittels Wärmetauscher und anschließender Zuführung des Nachfüllwassers im Gegenstrom in die Becken können erhebliche Energiemengen eingespart werden. Die Investitionssumme beträgt ca. 40.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung, beträgt 11,3 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 7,6 Jahre.

Maßnahmen zur Stromeinsparung

Der Einbau von Frequenzumformern für die Umwälzpumpen und die Wasserspielpumpe wird empfohlen. Die Investitionssumme beträgt ca. 17.500 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Strompreissteigerung, beträgt 6,0 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Strompreissteigerung von 5% pro Jahr 5,3 Jahre.

Hinweis der Verwaltung: Ein Großteil der Beleuchtungskörper des Hallenbades (Schwimmhalle) wurde bereits gegen Energiesparlampen ausgetauscht. Im Nichtschwimmerbecken wurden außerdem die Unterwasserscheinwerfer gegen LED Lampen ausgetauscht. Die derzeit auf dem Markt erhältlichen LED Lampen reichen allerdings von der Beleuchtungsstärke nicht aus, um damit auch das Schwimmerbecken zu bestücken. Hier sollte noch gewartet werden, bis entsprechend lichtstarke LED Lampen erhältlich sind.

Maßnahmen zur Reduzierung des Warmwasserverbrauchs

Die Reduzierung des Duschwassers durch moderne Brauseköpfe in Kombination mit elektronischen Duscharmaturen wird empfohlen. Die Investitionssumme beträgt ca. 45.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung, beträgt 16,7 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 9,5 Jahre.

Hinweis der Verwaltung: Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen des Umkleide- und Sanitärtraktes des Hallenbades wurden in diesem Jahr moderne Brauseköpfe in Kombination mit elektronischen Duscharmaturen verbaut. Dadurch sind keine wesentlichen Mehrkosten entstanden, sodass eine Amortisation deutlich unter 10 Jahren liegen wird.

Blockheizkraftwerk

Das Ing.-Büro Wolff + Partner kommt zu dem Ergebnis, dass ein BHKW bei einem jährlichen Betrieb von nur ca. 9 Monaten nicht gut in das Wärmekonzept des Hallenbades (mit Sommerkessel) passt. Es wird empfohlen, diese Richtung erst weiter zu prüfen, wenn die Wärme rückgewinnenden Maßnahmen abgeschlossen und eine Erneuerung des Hauptkessels erforderlich wird.

Wärmepumpe und Solaranlage

Aus wirtschaftlichen Gründen schlägt das Ing.-Büro Wolff + Partner vor, vom Einbau einer Wärmepumpe und/oder Solaranlage abzusehen.

Hinweis der Verwaltung: Die Ausführungen des Ing.-Büros Wolff + Partner decken sich bezüglich des Blockheizkraftwerkes, einer Wärmepumpe oder einer Solaranlage mit den Ausführungen des Ing.-Büros Stein bezüglich der Sanierung der Heizungszentrale der KGS Feldbreite (sh. Vorlage-Nr. 2009/147) in Kombination mit einer Wärmeverbundleitung zum Hallenbad.

Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle

Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle (Wärmedämmung) lassen sich bei einem Hallenbad nicht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten begründen. Durch solche Maßnahmen werden lediglich Transmissionswärmeverluste verringert. Diese stellen nur einen geringen Anteil von unter 10% des gesamten Wärmeverbrauchs dar. Dem sehr geringen Einsparungspotenzial stehen sehr hohe Investitionskosten gegenüber, die sich nie amortisieren.

- **Freibad**

Einbau eines Solarabsorbers

Der Einbau eines Solarabsorbers wurde empfohlen. Die Investitionssumme beträgt ca. 35.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung, beträgt 6,0 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 4,9 Jahre.

Hinweis der Verwaltung: Die Solarabsorberanlage wurde mit Beginn der Freibadsaison in Betrieb genommen. Nachdem es anfänglich einige technische Probleme gegeben hat, läuft die Anlage nun störungsfrei. Die kommenden Energiedatenermittlungen werden zeigen, ob die prognostizierten Einsparungen erreicht werden konnten.

Beckenabdeckung

Eine Beckenabdeckung verringert den Energiebedarf durch Senkung der der Wärmeverluste durch Abstrahlung, Konvektion und Verdunstung. Entsprechende Abdeckungen haben einen relativ hohen Platz- und täglichen Personalbedarf. Die Investitionssumme beträgt ca. 110.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h. ohne Berücksichtigung einer Gaspreissteigerung (und ohne Personalkosten), beträgt 6,7 Jahre und dynamisch (auch ohne Personalkosten), bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 5,3 Jahre.

Hinweis der Verwaltung: Nach Einbau der Absorberanlage wird sich die Amortisationszeit für eine Beckenabdeckung um ca. 20% verschlechtern.

Wärmerückgewinnungsmaßnahmen

Wärmerückgewinnungsmaßnahmen sind in Freibädern aufgrund der kurzen Saison nicht wirtschaftlich.

Blockheizkraftwerk

Ein BHKW erreicht im Freibad nicht die erforderlichen Betriebsstunden für einen wirtschaftlichen Betrieb.

Wärmepumpe

Die räumliche Nähe des Freibades zum Ellernteich hat das Ing.-Büro bewogen, eine Abschätzung vorzunehmen, ob der Teich als Wärmequelle für das Freibad wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Anlage muss gegebenenfalls noch näher untersucht werden. Die Investitionssumme beträgt ca. 130.000 €. Die Amortisationszeit statisch, d. h., ohne Berücksichtigung von Energiepreissteigerungen beträgt nur 5,2 Jahre und dynamisch, bei einer angenommenen Gaspreissteigerung von 10% pro Jahr 4,4 Jahre.

Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass bei dem Einbau einer Wärmepumpe die hohen Wartungskosten für den derzeitigen Schwimmbadheizer (ca. 5.000 € bis 6.000 € jährlich) entfallen würden. Das Büro Wolff + Partner empfiehlt, das Wärmeversorgungskonzept des Freibades grundsätzlich zu überarbeiten und den Einbau einer Wärmepumpe näher zu untersuchen.

- **Sporthalle in Wahnbek**

Das Ing.-Büro Wolff + Partner wurde beauftragt, den extrem hohen Energieverbrauch der Lüftungsanlage der Sporthalle Wahnbek kritisch zu betrachten und Vorschläge für Einsparmaßnahmen zu unterbreiten. Zunächst bleibt dazu auszuführen, dass die Sporthalle ausschließlich über die Lüftungsanlage (aus dem Jahr 1990) beheizt wird. Die Beheizung von hohen Hallen jeder Art, Sporthallen eingeschlossen, mit Lüftungsanlagen ist aus energetischer Sicht ungünstig. Das Ing.-Büro Wolff + Partner empfiehlt deshalb, das Heizungskonzept für die Sporthalle zu ändern und auf Deckenstrahlplatten umzustellen.

Durch die Änderung des Heizkonzeptes kann nahezu der gesamte Stromverbrauch für das Lüftungsgerät der Halle eingespart werden. Darüber hinaus kann der Wärmeverbrauch der Halle durch eine Strahlungsheizung um ca. 30% reduziert werden. Hierfür sind Investitionskosten in Höhe von ca. 50.000 €(netto) erforderlich. Die statische Amortisationszeit (ohne Energiepreissteigerung) beträgt nur 4,8 Jahre.

Umsetzung:

Die Verwaltung schlägt vor, aus den genannten Maßnahmenpaketen folgende Einzelmaßnahmen umzusetzen:

- **Kooperative Gesamtschule; Gebäude Wilhelmstraße**

Die Ergebnisse der Studien des Ingenieurbüros MÖLLER + PENNING GmbH werden als Grundlage für die weitere Sanierung des Gebäudes herangezogen. Ein konkretes Maßnahmenpaket wird den Fachgremien 2010 zur Beratung vorgelegt.

- **Hallenbad**

Die Energierückgewinnung im Hallenbad wird forciert. Vorrangig sollen in den kommenden Jahren folgende Projekte umgesetzt werden:

1. Wärmerückgewinnung aus Abluft
2. Einbau von Frequenzumformern
3. Wärmerückgewinnung aus Duschwasser

Nach Abschluss der Wärme rückgewinnenden Maßnahmen wird nochmals das Heizungskonzept (BHKW) überprüft.

- **Freibad**

1. Die Beheizung des Freibades mittels Wärmepumpe wird näher untersucht und falls wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt.
2. Die Wirtschaftlichkeit einer Beckenabdeckung wird näher untersucht (Einlagerung und Personalaufwand).

- **Sporthalle Wahnbek**

1. Das Heizungskonzept der Sporthalle Wahnbek wird auf Deckenstrahlplatten geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind die erforderlichen Haushaltsmittel in dem jeweiligen Haushaltsjahr zu veranschlagen.

Mit Ausnahme der Kosten für das Gutachten des Ingenieurbüros MÖLLER + PENNING GmbH wurden für 2010 bisher keine der genannten Maßnahmen eingeplant.

Ein Umsetzungszeitplan ist gegebenenfalls noch von den politischen Gremien zu beschließen. Dabei wäre ein Vorziehen auch unter dem Gesichtspunkt aktueller Finanzierungsmöglichkeiten bspw. der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu prüfen.

Anlagen:

1. Studie KGS
2. Studie Hallenbad
3. Studie Freibad
4. Studie Sporthalle Wahnbek