

Vorlagennummer: 2025/267
Vorlageart: Berichtsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Kreisverwaltung; Dachgeschossausbau Gebäude 2 zu Büroräumen

Federführung: Gebäudewirtschaft
Produkte: 111-320 Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Hochbau (Kenntnisnahme)	04.11.2025	Ö
Ausschuss für Hochbau (Kenntnisnahme)	09.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag:
Berichtsvorlage - Beschlussfassung nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Nach Anmietung eines Bürogebäudes in der Konrad-Zuse-Allee 10 ist seitens der Politik eine Arbeitsgruppe "Strategische Raumbedarfsplanung" ins Leben gerufen worden, die sich seitdem mit dem künftigen Immobilienportfolio der Kreisverwaltung auseinandersetzt. Ziel der strategischen Raumbedarfsplanung ist insbesondere die perspektivische Abmietung angemieteter Büroflächen.

Neben der Erprobung neuer Arbeitsplatzmodelle ("Coworking") im Zuge der abgeschlossenen Dienstvereinbarung über Mobiles Arbeiten beim Landkreis Lüneburg wurde insbesondere auch der Neubau eines neuen Verwaltungsgebäudes hinter dem Verkehrsamt (Gebäude 6) geprüft. Auf eine entsprechende Bauvoranfrage hin hat die Hansestadt Lüneburg dafür mit Bescheid vom 07.05.2025 einen positiven Bauvorbescheid erteilt. Dieser liegt der Vorlage zur Kenntnisnahme an.

Weiter wurden alle Bestandsimmobilien des Landkreises rund um die Michaeliskirche noch einmal auf mögliche Ausbaureserven hin überprüft. Aktuell wird das Dachgeschoss des Gebäudes 2 ("Neubau") ausschließlich als Hausmeisterwerkstatt und Archiv genutzt. In diesem Jahr ist durch den Einbau eines neuen Aufzuges auch das Dachgeschoss barrierefrei erschlossen worden. Nachdem die Hansestadt Lüneburg als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Mai 2025 signalisiert hat, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Einbau von Gauben in der Dachfläche des Gebäudes 2 bestünden, ist das Architekturbüro q:arq aus Lüneburg beauftragt worden, mögliche Ausbauvarianten zu prüfen. Die seitens der Verwaltung zu favorisierende Ausbauvariante liegt der Vorlage an. Entstehen könnten dort bis zu 50 Büroarbeitsplätze mit zugehörigen Archivflächen und ein Besprechungsraum. Gegenüber einem Neubau könnte bei dieser Lösung bereits vorhandene Bausubstanz nachhaltig ausgebaut genutzt werden.

Die Hausmeisterwerkstatt soll gemäß der Planung für ein neues Garagen- und Werkstattgebäudes dorthin umziehen (siehe Vorlage 2025/266). Als zu meisternde Herausforderung stellt sich die vorher zu organisierende und umzusetzende Digitalisierung des Archivs dar. Insbesondere für die Bauakten, für die gemäß § 17 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung seitens der Bauaufsichtsbehörden eine Aufbewahrungspflicht von 2 Jahren über den Abbruch oder die Beseitigung der baulichen Anlage hinaus besteht, gilt es eine Lösung zu finden. Daran wird aktuell bereits gearbeitet.

Die vorläufige Grobkostenschätzung beläuft sich auf rd. 3.500.000 €. Vorgesehen ist, für den Haushalt



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

2026 einen Planungsansatz von 300.000 € anzumelden und für die Finanzplanung 2027/2028 die Baukosten von 3.200.000 € einzustellen. Daneben müsste ein Ansatz für die ohnehin anzustrebende Digitalisierung der dort gelagerten Akten eingeplant werden.

Die Verwaltung wird dazu in der Sitzung noch weiter vortragen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 3.500.000 €

b) an Folgekosten: 155.784 € p.a.

c) Haushaltsrechtlich gesichert:

☒ im Haushaltsplan veranschlagt

☐ durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe

☐ durch Mittelverschiebung im Budget

Begründung:

☐ Sonstiges:

d) mögliche Einnahmen:

wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

☒ ja – Einsparung von Mietausgaben in Höhe von ca. 128.000 € p.a.

☐ nein

☐ klärungsbedürftig

Klimacheck:

Was für eine Klimawirkung hat das Vorhaben?

☐ stark positive Klimawirkung

☒ positive Klimawirkung

☐ keine oder geringe Klimawirkung

☐ negative Klimawirkung

☐ stark negative Klimawirkung

Ergebnis des KlimaChecks (in Tabellenform) einfügen:

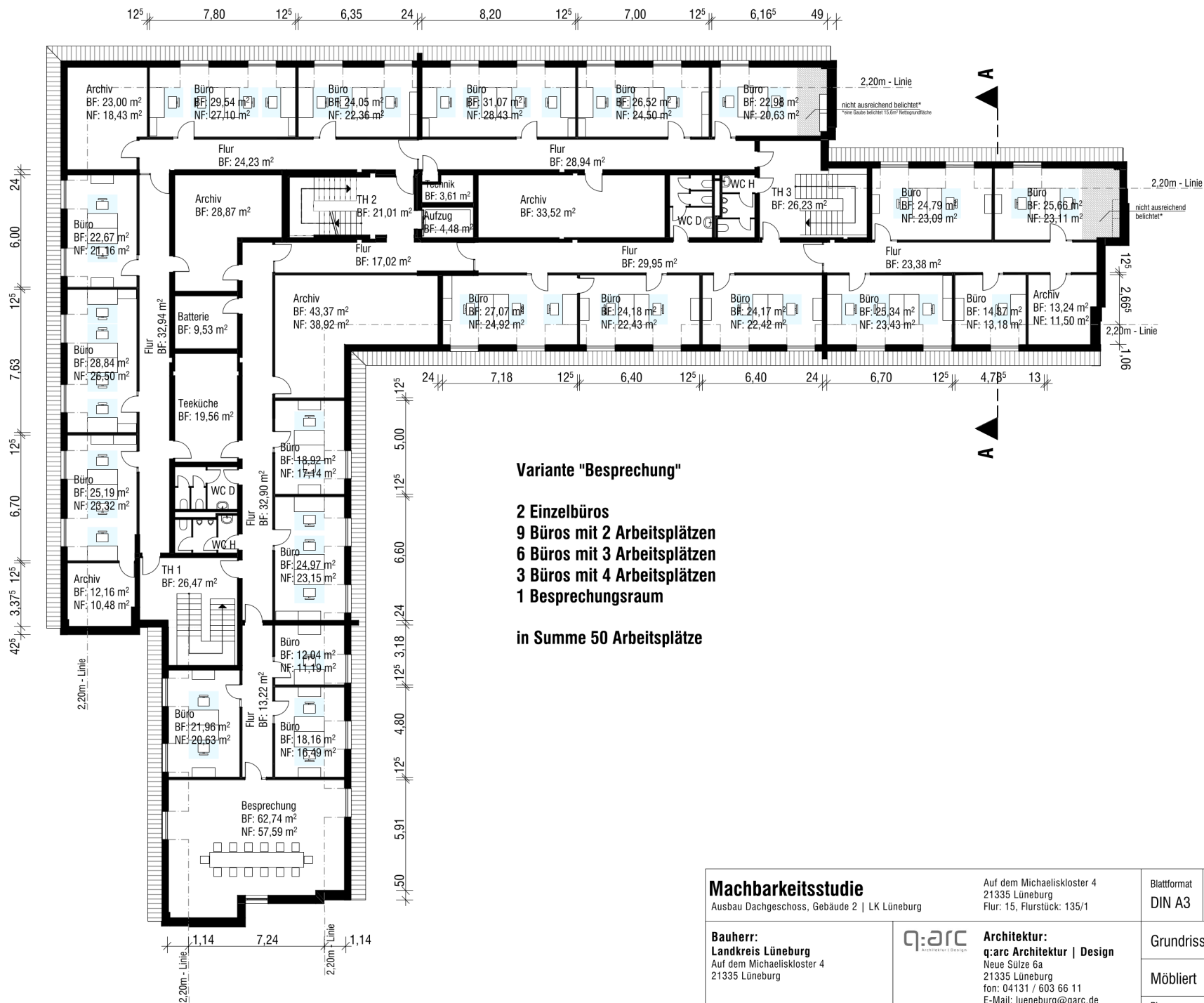


LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Anlage/n

1 - 250828_Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2_Machbarkeit Fortschreibung (öffentlich)

2 - Gesamtgenehmigung Bauvorbescheid (öffentlich)



Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
 21335 Lüneburg
 Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
 DIN A3

Datum
 28.08.2025

Maßstab
 1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
 Auf dem Michaeliskloster 4
 21335 Lüneburg

q:arc
 ARCHITECTURE & DESIGN

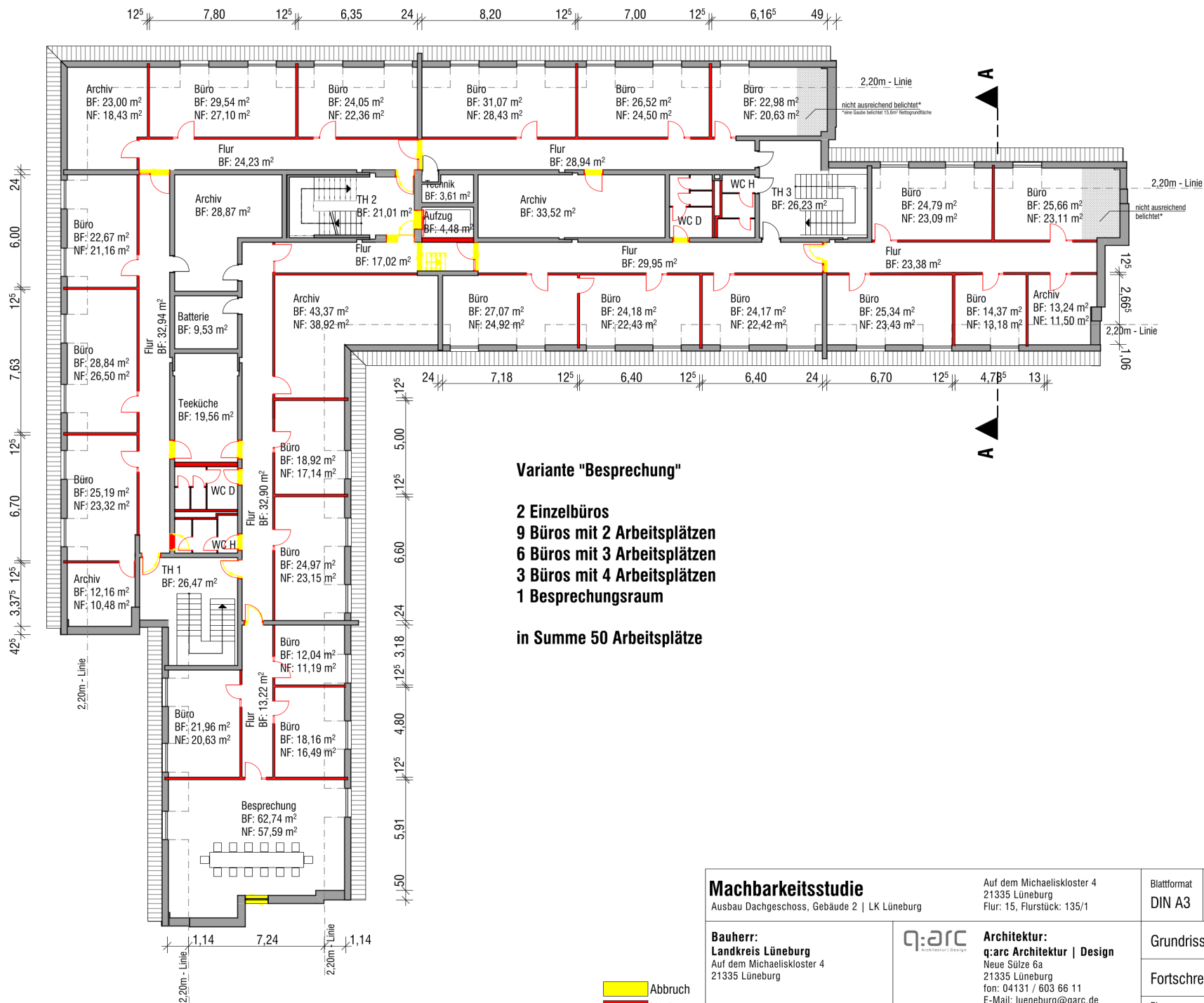
Architektur:
q:arc Architektur | Design
 Neue Sülze 6a
 21335 Lüneburg
 fon: 04131 / 603 66 11
 E-Mail: lueneburg@qarc.de

Grundriss Dachgeschoss

Möbliert

Plannummer
 181_2_G00_11

- Index
 -



Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
 21335 Lüneburg
 Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
 DIN A3

Datum
 28.08.2025

Maßstab
 1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
 Auf dem Michaeliskloster 4
 21335 Lüneburg

q:arc
 ARCHITECTURE & DESIGN

Architektur:
q:arc Architektur | Design
 Neue Sülze 6a
 21335 Lüneburg
 fon: 04131 / 603 66 11
 E-Mail: lueneburg@qarc.de

Grundriss Dachgeschoss

Fortschreibung

Plannummer
 181_2_G00_11

- Index
 -



Abbruch
Neubau

Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
DIN A3

Datum
28.08.2025

Maßstab
1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg



Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Sülze 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueneburg@qarc.de

Querschnitt A-A

Plannummer
181_2_SAA_20

- Index
-



Ansicht Nord | M. 1:200



Ansicht Süd | M. 1:200

Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
DIN A3

Datum
28.08.2025

Maßstab
1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg



Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Sülze 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueneburg@qarc.de

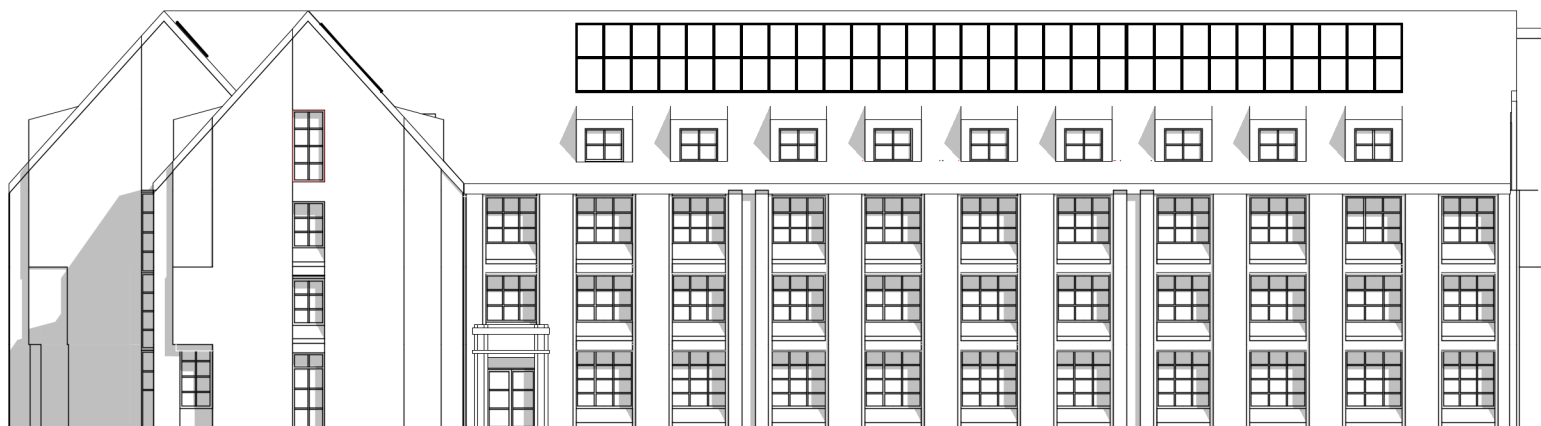
Ansicht Nord, Ansicht Süd

Plannummer
181_2_ANS_30

- Index
-



Ansicht Ost | M. 1:200



Ansicht West | M. 1:200

Machbarkeitsstudie

Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 | LK Lüneburg

Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg
Flur: 15, Flurstück: 135/1

Blattformat
DIN A3

Datum
28.08.2025

Maßstab
1:200

Bauherr:
Landkreis Lüneburg
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

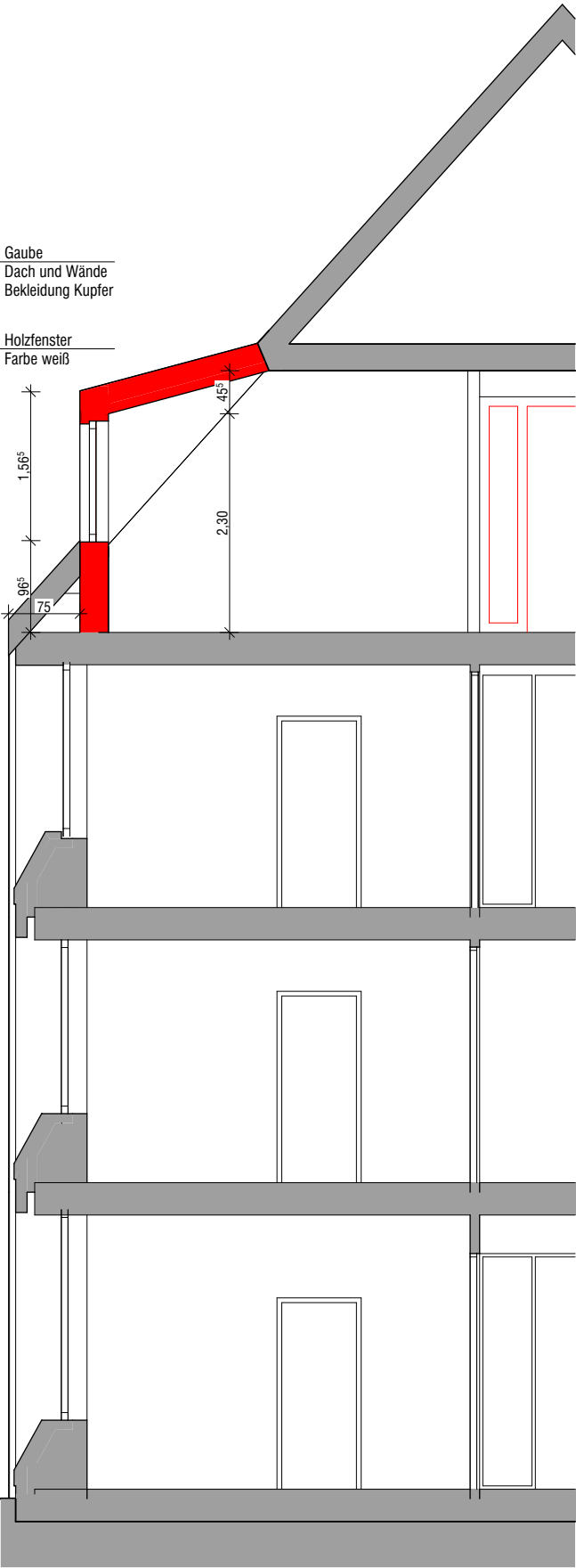
q:arc
Architektur & Design

Architektur:
q:arc Architektur | Design
Neue Sülze 6a
21335 Lüneburg
fon: 04131 / 603 66 11
E-Mail: lueneburg@qarc.de

Ansicht Ost, Ansicht West

Plannummer
181_2_A0W_31

- Index
-



Machbarkeitsstudie Ausbau Dachgeschoss, Gebäude 2 LK Lüneburg		Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg Flur: 15, Flurstück: 135/1	Blattformat DIN A3	Datum 19.03.2025	Maßstab 1:50
Bauherr: Landkreis Lüneburg Auf dem Michaeliskloster 4 21335 Lüneburg		q:arc Architektur Design Architektur: q:arc Architektur Design Neue Sülze 6a 21335 Lüneburg fon: 04131 / 603 66 11 E-Mail: lueneburg@qarc.de		Ausführung Gaube	
181_2_DET_400		- Index		-	

Abbruch
Neubau



Hansestadt Lüneburg

Bauvorbescheid

Vorhaben:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes

Aktenzeichen: 63-2025-0003-02

Antragsteller: Landkreis Lüneburg

Grundstück: 21339 Lüneburg, Neuertorstraße

Gemarkung: 1516

Flur-Flurstück: Flur: 5, Flurstück(e): 128/11, 149/5

Bauaufsicht und Denkmalpflege

Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Inhaltsverzeichnis

Bescheide / Genehmigungen

 Bauvorbescheid 3

Lagepläne

 Lageplan und Schnitt 7



Landkreis Lüneburg
Herrn Detlef Beyer
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

Fachbereich Stadtentwicklung

Bereich Bauaufsicht/Denkmalpflege

Gebäude: Neue Sülze 35

Raum: 2.06

☎: 04131 309 - 4702

📠: 04131 309 - 3585

✉: Berutha.Schuette@stadt.lueneburg.de

Ansprechpartner: Berutha Schütte

Telefonische Sprechzeiten:

Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30 – 12:00 Uhr

Sprechzeiten: Termine nach Vereinbarung

06.05.2025

Bauvorbescheid

Verfahrensart:	Erteilung eines Bauvorbescheides
Eingang am:	14.01.2025
Aktenzeichen:	63-2025-0003-02
Bauherr/-in:	Landkreis Lüneburg, Auf dem Michaeliskloster 4, 21335 Lüneburg
Entwurfsverfasser/-in:	Detlef Beyer, Auf dem Michaeliskloster 4, 21335 Lüneburg
Baugrundstück:	Neuetorstraße
Flur, Flurstück:	5, 128/11, 149/5
Baumaßnahme:	Neubau eines Verwaltungsgebäudes

Sehr geehrter Herr Beyer,

auf Ihre Bauvoranfrage Nr. 63-2025-0003-02 vom 14.01.2025 ergeht gemäß § 73 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit geltenden Fassung nachfolgender

Bauvorbescheid.

Für die von Ihnen geplante o. g. Baumaßnahme wird die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise in Aussicht gestellt.

Das geplante Bauvorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile – zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Bestandteile dieses Bauvorbescheides sind:

- die mit Sichtvermerken versehenen Bauvorlagen, gegebenenfalls in Gestalt der vorgenommenen Grüneintragungen
- die nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise

Nebenbestimmungen:

Planungsrecht

1. *Zu der Einzelfrage:*

Ist das geplante Vorhaben (einschließlich der neu zu errichtenden Stellplätze) in den beschriebenen Abmessungen und dem skizzenhaften Standort planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben gliedert sich in die benachbarten, bereits erschlossenen, Baugrundstücke mit direkter Anbindung an die Neuetorstraße ein. Die geplante Nutzung bindet sich in Art und Weise in die bereits bestehende Struktur ein und ergänzt die umliegend bestehende Nutzung durch den Landkreis. Die Erschließung scheint über die Neuetorstraße gesichert.

Um einen weiteren Verlust von Stellplätzen im öffentlichen Raum zu vermeiden, sollten Stellplätze und Zufahrt zur Tiefgarage möglichst über eine Ein-/Ausfahrt erfolgen. Der durch die Planung ausgelöste, erforderliche Stellplatzbedarf ist nicht Teil der planungsrechtlichen Prüfung und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkreter zu betrachten.

Um sich dem Planungsziel des Landschaftsplanes zu nähern, sind die Stellplätze entlang der Neuetorstraße einzugrünen. Des Weiteren sind Fassadenbegrünungen und weitere Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Geländes zu prüfen.

Seit der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2000 sind jedoch weitere Aspekte hinzugekommen, die zu beachten und abzustimmen sind. Grundsätzlich ist der Bauvoranfrage für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes nichts Wesentliches entgegen zu stellen, auf die heutige Situation abgestimmte Alternativen sollten dennoch geprüft werden.

Hinweise:

Übergreifende Hinweise

1. Seit dem 01.01.2025 gilt in Lüneburg die Gehölzschutzsatzung. Diese Satzung ist zu beachten. Diese schützt u.a.: Bäume ab einem Umfang von 70cm, ortsbildprägende Baumgruppen mit einem Baum über einem Umfang von 50cm, heimische Hecken mit mindesten 1,2m x 4m. Auf der geplanten Baufläche wäre vermutlich mindestens ein Baum, der von dieser Satzung betroffen wäre. Zudem sind nach Baumschutzsatzung explizit auf den Gehölzschutz auf Baustellen verwiesen. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.hansestadt-lueneburg.de/sicherheit-und-ordnung/ortsrecht.html>

2. Das Baugebiet liegt im ausgewiesenen Senkungsgebiet von Lüneburg. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauherrin/der Bauherr das aus diesen Bodenverhältnissen resultierende Risiko selbst tragen muss und dass keine Ersatzansprüche aus dieser Baugenehmigung gegen die Hansestadt Lüneburg hergeleitet werden können. Die Standicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen durch die Baumaßnahme nicht gefährdet werden.
3. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift 63-08 der Hansestadt Lüneburg. Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen und technischen Anlagen sowie Werbeanlagen zum Schutz der Altstadt Lüneburgs vom 03.01.2014 (Gestaltungssatzung) ist einzuhalten.
4. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Nr. 9 „Grünband Innenstadt“. Die Satzung 61-07 der Hansestadt Lüneburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist zu beachten. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.hansestadt-lueneburg.de/bauen-und-mobilitaet/sanierungsgebiete.html>

Hinweise zum Denkmalrecht

5. Das Grundstück befindet sich in der Nähe des Baudenkmals Neueterstraße 11 +13. Gem. § 8 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) sind Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen so zu gestalten, dass die Baudenkmale nicht beeinträchtigt werden.
6. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Lüneburger Stadtbefestigung, die als Bodedenkmal verzeichnet ist.
Die Stadtarchäologie ist zu beteiligen.
7. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt Lüneburg. Die Anforderungen der Gestaltungssatzung sind zu berücksichtigen.

Allgemeine Hinweise

8. Der Bauvorbescheid erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden (§ 71 der Niedersächsischen Bauordnung). Der Antrag ist vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
9. Ich weise darauf hin, dass das Bauvorhaben in der Hauptsache nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten beurteilt wurde. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung kann erst nach Vorlage eines endgültigen Bauantrages erfolgen. Auflagen, die sich erst bei der näheren Prüfung des Bauantrages ergeben sollten, bleiben vorbehalten.

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Die Gebühren werden durch einen gesonderten Gebührenbescheid erhoben.

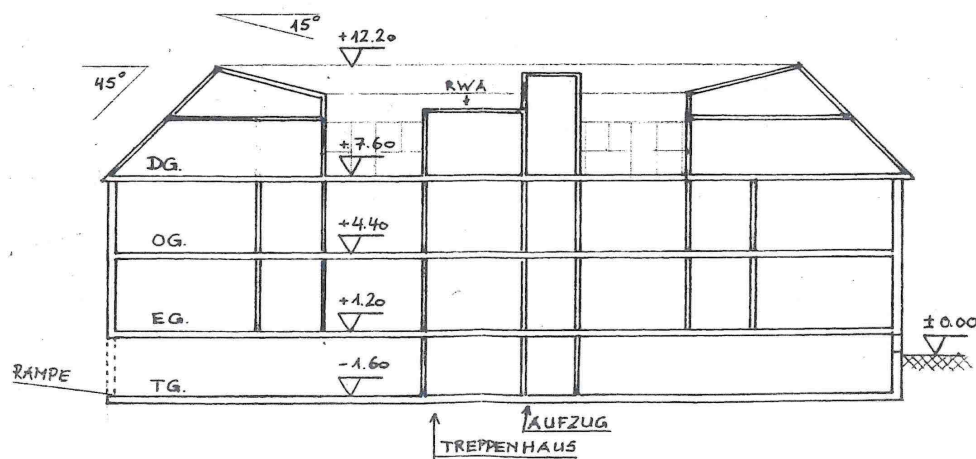
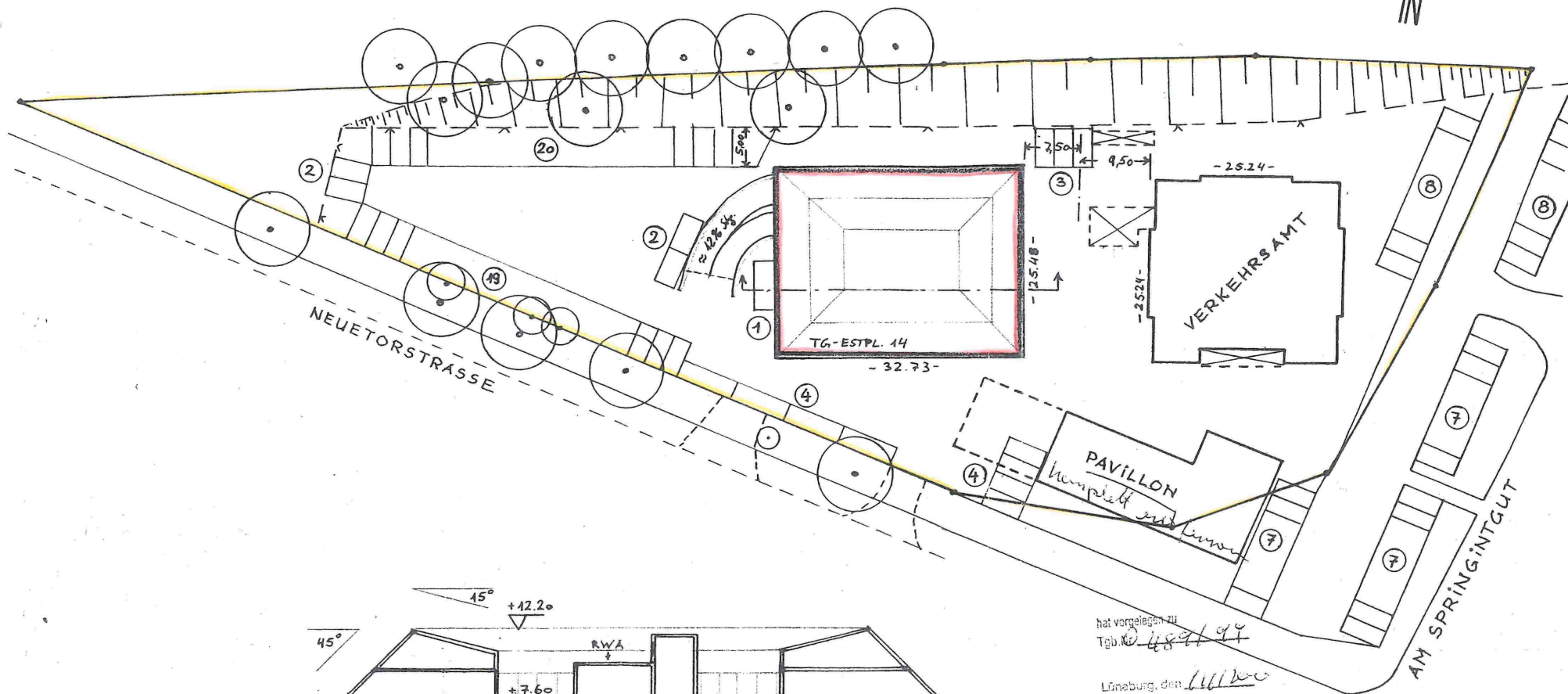
Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch gegeben. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Hansestadt Lüneburg in 21335 Lüneburg einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schütte

(Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und gilt ohne Unterschrift)



hat vorgelegen zu
Tgb. Nr. 4897/94

Lüneburg, den 11.11.2015
Stadt Lüneburg
Der Oberbürgermeister
Hans-Joachim Lohmann
Bürgermeister

LANDKREIS LÜNEBURG NEUBAU VERWALTUNGSGEBAUDE •BAUVORANFRAGE•

LAGEPLAN
SCHNITT
GEZ.: 632.9

M 1:500
M 1:200
04.04.2006

Landkreis Lüneburg
Der Landrat
Im Auftrag

Lüneburg, 18.01.2015