

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)