



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft
Az.: 65 12 13
Datum: 25.08.2008
Sachbearbeiter/in: Illas Gerd

Vorlagenart	Vorlagennummer
Bericht	2005/272
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Beratungsgegenstand:
Fassadensanierung / Komplettsanierung Zinskorngebäude
(Altbau Eingang D der Kreisverwaltung)

Produkt/e:
03.12.10 - Bereitstellung von Flächen und Räumen

Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	24.11.2005	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Abzeichnung:

Landrat	Organisationseinheit
---------	----------------------

Sachlage:

In den Entwurf des Vermögenshaushalts für das Haushaltsjahr 2006 hat die Verwaltung 170.000 € für die Sanierung des denkmalgeschützten Zinskorngebäudes eingestellt. Dieser Betrag deckt lediglich die für einen Erhalt des Gebäudes unbedingt notwendigen Arbeiten ab. Für eine Komplettsanierung über einen Zeitraum von 2 Jahren wären, wie unten dargestellt, insgesamt 450.000 € aufzuwenden. Es wird daher erwogen, diese Gebäude zu räumen oder nur noch in Teilbereichen zu nutzen. In der heutigen Sitzung sollen die Gebäudeschäden aufgezeigt und besichtigt werden.

Der Landkreis Lüneburg ist nach § 6 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) zum Erhalt des Zinskorngebäudes verpflichtet und kann sich – anders als Privatleute – nicht auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen (vgl. § 7 Abs. 4 NDenkSchG)

Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen

1. Fassadensanierung / Dacheindeckung - geschätzte Baukosten ca. 170.000 €

Beseitigung sichtbarer Schäden an Fassadenfachwerken von 3 Fassaden und Erneuerung der Dacheindeckung

2. Komplettsanierung - geschätzte Baukosten ca. 450.000 €

Fassadensanierung / Dacheindeckung zuzüglich erforderliche Instandsetzungs- und

3. Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich des Gebäudes

Zu 1.

Zwei Giebelseiten und die Hofseite des Gebäudes, aus 1-schaligem Fachwerk, ausgemauert, sind stark durch Holzschädlinge und Braunfäule in ihrer Standfestigkeit geschädigt. Eine umgehende Sanierung der Fachwerke (ganze Fassaden) ist zur Herstellung der Standsicherheit unumgänglich. Dazu müssen dann auch die Räume hinter den Fassaden für die Sanierungsarbeiten geräumt werden. Das bedeutet eine Totalräumung des Gebäudes im EG und OG. Die Dacheindeckung ist an verschiedenen Stellen abgängig und muss zur Vermeidung von Durchfeuchtungsschäden erneuert werden.

Zu 2.

Die Innenräume des Zinskorngebäudes bedürfen, ebenso wie im Altbau A – C, einer grundsätzlichen Sanierung in Bezug auf Brandschutz, der Elektroinstallationen, der Wasser- und Abwasserleitungen, der Decken, Fußbodenbeläge, EDV-Anlagen, WC-Anlagen, der Teeküche und der Telefonanlage. Ggf. werden auch wieder weitere Sanierungsarbeiten wegen Schädlingsbefall (je nach Untersuchungsergebnis der Deckenbalken und Bodendielungen) erforderlich.

Noch nicht enthalten ist in diesen Kostenschätzungen die Sanierung der Heizungsanlagen und der unter dem Gebäude verlaufenden Grundleitungen.

24.11.2005 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

S2005-154

Diskussionsverlauf:

Unter Führung durch **BA Illas** wird das äußere Schadensbild am Zinskorngebäude besichtigt. Auf die diesem Protokoll beigefügte grobe Schadensbeschreibung wird Bezug genommen. Exemplarisch besichtigt wird weiter ein Büraum im Dachgeschoss.

In der anschließenden Diskussion stellt sich **KTA Hoppe** die Frage, ob das Gebäude überhaupt noch für Bürozwecke benötigt wird. Hier wird unnötig Energie verschwendet. Die Verwaltung sollte zusammen mit der Denkmalpflege die Denkmalwürdigkeit abklären.

Auch **KTA Dörbaum** sieht einen erheblichen Restaurierungs- und Renovierungsbedarf. Nach seinen Erfahrungen in der Stadt Lüneburg gestalte es sich aber außerordentlich schwer, ein Gebäude aus dem Denkmalschutz zu entlassen. Sein Vorschlag ist daher ein Handlungskonzept für die Restaurierung zu erarbeiten.

KTA Körner erinnert daran, dass der Grundzweck des Zinskorngebäudes die Lagerung und nicht die Büronutzung gewesen ist. Die Büros müssen raus, dass Gebäude sollte entkernt und wieder Lagerzwecken zugeführt werden.

KTA Schumann-Schilling beklagt die unsachgemäße Sanierung in der Vergangenheit. Jetzt sei das Kind bereits in den Brunnen gefallen. Dazu hätte es nicht kommen müssen.

Landrat Fietz verweist darauf, dass das Zinskorngebäude als ein Gebäude einer Gruppe baulicher Anlagen, die ehemals das Michaeliskloster bildeten, im Denkmalverzeichnis eingetragen ist und damit unter Ensembleschutz steht. Ein Abriss sei daher nicht ohne weiteres möglich.

KTA Perschel und **KTA Albers** wundern sich über die Bausünden der Vergangenheit. Der Denkmalschutz wurde dabei offensichtlich nicht beachtet. Nach Auffassung von **KTA Sprinz** darf so nicht mit den kreiseigenen Gebäuden umgegangen werden.

Diesbezüglich erinnert **BA Illas** daran, dass die von ihm angemeldeten Haushaltssmittel für die Unterhaltung und Sanierung der Verwaltungsgebäude in der Vergangenheit regelmäßig gestrichen bzw. gekürzt worden sind. So geschehen auch für die Sanierung des Zinskorngebäudes. Jetzt ist allerdings ein massiver Schädlingsbefall

dazugekommen, der die Standsicherheit des Gebäudes bedroht und ein weiteres Hinausschieben daher nicht mehr zulässt.

Auch **KTA Wegener** ermahnt dazu fair zu bleiben. In der Vergangenheit, d.h. auch bereits in den vorherigen Legislaturperioden, hat man gemeinsam die Bauunterhaltungsmittel zurückgefahren. Da kann man jetzt der Verwaltung keine mangelnde Bauunterhaltung vorwerfen. Vielmehr sollte jetzt über andere Wege der Finanzierung nachgedacht werden.

Am Ende der Diskussion besteht Einigkeit, zunächst noch einmal die Denkmalwürdigkeit des Zinskorngebäudes zu prüfen und dann ggf. ein Nutzungskonzept zu erstellen. Die 170.000 € bleiben im Haushalt stehen, werden aber bis zur Fertigstellung des Nutzungskonzepts gesperrt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Zusammenwirken mit der Stadt Lüneburg als zuständiger unterer Denkmalschutzbehörde die Denkmalwürdigkeit des Zinskorngebäudes abzuklären und für den Fall, dass eine Entlassung aus dem Denkmalschutz nicht in Betracht kommt, ein Konzept für die langfristige Nutzung des Gebäudes vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -