



1. Aktualisierung

Gebäudewirtschaft
Az.: 35121.2 - 000 / 35.13
Datum: 07.10.2008
Sachbearbeiter/in: Illas, Gerd

Vorlagenart	Vorlagennummer
Beschluss- vorlage	2007/095
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Sanierung des Zinskorngebäudes der Kreisverwaltung

Produkt/e:

03.12.10 - Bereitstellung von Flächen und Räumen

Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö		Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N		Kreisausschuss
Ö	21.05.2008	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N	02.06.2008	Kreisausschuss

Abzeichnung:

Landrat

Organisationseinheit

Anlage/n:

1. Vorlagen-Nr.: 2005/272
2. Auflistung des Schadensbildes vom Ingenieurbüro Maack
3. Kostenschätzung Sanierungsvariante 1
4. Kostenschätzung Sanierungsvariante 2 + 3
5. Erläuterungsbericht Sanierungsvariante 5

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Baugenehmigungs-/Denkmalschutzbehörde dahingehend zu verhandeln, dass die Sanierungsvariante 1 (Rückbau + Neubau) realisiert werden kann.

Ergänzender Beschlussvorschlag vom 06.05.2008:

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellte Sanierungsvariante 5 umzusetzen. Haushaltsmittel werden entsprechend des Ansatzes 2008 und der Verpflichtungsermächtigung 2009 in Höhe von maximal 1.200.000 € zur Verfügung gestellt.

Sachlage:

Das Zinskorngebäude der Kreisverwaltung, Bürogebäude mit ausgebautem Büroobergeschoss, sollte einer Komplettsanierung unterzogen werden.

Im Haushalt 2005 waren dafür 170.000,00 € vorgesehen. Diese Mittel sind jedoch im Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen vom 24.11.05 vorläufig gesperrt worden. Lediglich Voruntersuchungen zum Schadensumfang wurden zugelassen. Insoweit wird auf die als Anlage 1 beigefügte Vorlagen-Nr.: 2005/272 Bezug genommen. Die Mittel sind übertragen.

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lüneburg steht das Zinskorngebäude nur als Bestandteil der Gesamtanlage des Altbaus als Gebäude unter Denkmalschutz, nicht mit seinen Innenausbauten.

Die Verwaltung benötigt auch in Zukunft alle Geschoßflächen des Gebäudes als Büroflächen zur Deckung ihres Raumbedarfs. Derzeit erfordern die Rahmenbedingungen nur als Interimslösung zumutbare Einschränkungen hinsichtlich der Unterbringung der Mitarbeiter/-innen.

Nach dem Räumen des Gebäudes im Januar 2007 wurde mit der Freilegung von statischen Konstruktionen (Balkenköpfen, Sparrenfüßen, veränderten Dachkonstruktionen, Fußbodenaufbauten usw.) begonnen. Dabei sind größere Schäden als erwartet in den statischen Konstruktionen (siehe Auflistung des Schädigungsbildes des Ing.-Büros Dr. Maack, Anlage 2) und auch aktiver Schädlingsbefall an der Giebelfassade nach Westen und Längsfassade nach Norden (Hausschwamm) sichtbar geworden.

In Würdigung dieser Ergebnisse sind 3 Varianten für eine Sanierung dieses Gebäudes denkbar:

1. Sanierung durch behutsamen kompletten Rückbau und anschließenden Neubau mit 2 Bürogeschossen bei Anlehnung an alte Ansichten
(Grob geschätzte Gesamtbaukosten: 2,1 Mio. €) (Anlage 3)
2. Sanierung unter Beibehaltung der vorh. Bausubstanz in Einzelschritten gemäß Anweisungen des Statikers (Aufstellung des Dachstuhles, Sanierung der einzelnen Fassaden, Sanierung des Dachstuhles)
(Grob geschätzte Gesamtbaukosten: 2,5 Mio. €)
3. Sanierung durch behutsamen kompletten Rückbau mit anschließendem Wiederaufbau unter Verwendung vorhandener und ergänzender Materialien in der alten Form (Grundrisse + Fassaden + Geschoßaufbauten)
(Grob geschätzte Gesamtbaukosten: 2,5 Mio. €)

Die Varianten 2 + 3 sind in einer Kostenschätzung zusammengefasst, da die geschätzten Baukosten für beide Maßnahmen in gleicher Höhe anzusetzen sind (Anlage 4).

Bei allen 3 Sanierungsvarianten sind veränderliche Einflüsse in der Ausführung durch eventuelle Denkmalschutzaufgaben sowie durch eventuelle zusätzlich notwendig werdende Untersuchungen der Untergrundtragfähigkeiten und durch daraus folgende statische Zusatzleistungen nicht mit erfasst worden.

Die Verwaltung empfiehlt aus wirtschaftlichen Gründen die Variante 1 „Behutsamer Rückbau und anschließender Neubau mit Anlehnung an alte Ansichten“ zu realisieren. Zur Vorbereitung der Realisierung ist diese Variante in einem nächsten Schritt mit der Baugenehmigungs-/Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zuschussmöglichkeiten werden nach Beteiligung der Denkmalschutzbehörde geprüft bzw. Zuschussanträge werden gestellt.

Ergänzende Sachlage vom 06.05.2008:

Die Verwaltung hat im Juli 2007 mit der Stadt Lüneburg ein erstes Gespräch über eine mögliche Sanierung des Gebäudes geführt. Als Vorbedingung für die weitere denkmalrechtliche Bearbeitung durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde eine „verformungsgerechte Bestandsaufnahme“ mit Schadenskartierung, Fotodokumentation und Kostenschätzung für die Instandsetzung der historischen Substanz angefordert. Hiermit wurde der in Denkmalfragen erfahrene Lüneburger Architekt Heinz Henschke beauftragt.

Auf Grundlage der Schadenskartierung sind dann von der Verwaltung und dem Architekten vier Sanierungsvarianten ausgearbeitet worden, die in einem weiteren Gespräch mit der Stadt Lüneburg als zuständiger Baugenehmigungs- und Denkmalschutzbehörde diskutiert wurden. Zwei Varianten wurden von der Verwaltung als wirtschaftlich nicht vertretbar beurteilt.

Keine der beiden anderen Varianten fand die Zustimmung der Genehmigungsbehörde, so dass vom Landkreis Lüneburg zusammen mit dem Architekten eine weitere, 5. Sanierungsvariante erarbeitet wurde, die schließlich der Stadt Lüneburg im April 2008 präsentiert werden konnte. Diese Sanierungsvariante wird jetzt ohne Einschränkungen von der unteren Denkmalschutzbehörde akzeptiert, so dass sie als Bauantrag mit angehängtem denkmalrechtlichen Antrag ausgearbeitet und bei der Stadt Lüneburg zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Der Architekt Heinz Henschke wird die gemeinsam ausgearbeitete und von der Verwaltung favorisierte 5. Sanierungsvariante in der Sitzung vorstellen und erörtern. In der Anlage ist eine Kurzfassung der Sanierungsbeschreibung beigefügt.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung der aktuellen Sanierungsvariante werden vom Architekten auf 1.107.041 € geschätzt.

Im Haushaltsplan 2008 sind unter Haushaltsstelle 02.0201.9402 als Haushaltsansatz 100.000 € und als Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2009 noch einmal 1.100.000 € eingestellt.