



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 27.03.2025	Bericht	2024/307
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Kreisverwaltung; vorbereitende Brandschutzgutachten zur Umsetzung eines Sanierungskonzeptes für die Kreisverwaltungsgebäude 1 bis 4 und 6 (im Stand der 1. Aktualisierung vom 27.03.2025)

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 12.11.2024 Ausschuss für Hochbau

Ö 09.04.2025 Ausschuss für Hochbau

Anlage/n:

1 Inhaltsverzeichnis Brandschutzgutachten Gebäude 1

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich.

Aktualisierte Sachlage vom 27.03.2025:

In der Sitzung des Ausschusses für Hochbau am 12.11.2024 hat die Verwaltung bereits die wesentlichen Eckpunkte der Brandschutzgutachten für die Kreisverwaltungsgebäude 1 bis 4 und 6 vorgestellt und zur vertiefenden Untersuchung sowie Erstellung eines Mängelkatasters ergänzende Bauteilöffnungen angekündigt. Die Bauteilöffnungen sind inzwischen erfolgt und die Mängelkataster liegen vor. Diese werden in der heutigen Sitzung präsentiert und erläutert.

Die vorliegenden Mängelkataster zeigen - aus brandschutztechnischer Sicht - verschiedene exakt verortete Mangelpunkte auf. Eine Untersuchung der haustechnischen Anlagen (Elektro, Lüftung, etc.) ist nicht Bestandteil des Brandschutzkonzeptes und noch gesondert zu betrachten.

Die sich aus den Mängelkatastern ergebenden erforderlichen Maßnahmen greifen teilweise tief in die Gebäudestruktur ein und machen eine Schadstoffbewertung der Gebäude bzw. Untersuchung der aufgezeigten Punkte notwendig, da der Gebäudebestand von 1990 oder deutlich älter datiert ist. Mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters wurde das Bremer Umweltinstitut beauftragt und die ersten Beprobungen haben auch hier bereits stattgefunden.

In Vorbereitung eines ganzheitlichen Sanierungskonzeptes sollen nun Sachverständigenberichte zur Prüfung für die Brandmeldeanlage, der Sicherheitsbeleuchtung und der elektrischen Anlagen angefertigt werden. Diese Berichte und das Schadstoffkataster sollen bis Ende Juli 2025 vorliegen und können dann in das Sanierungskonzept eingearbeitet werden.

Ergänzend und zur ganzheitlichen Betrachtung sollen energetische Konzepte mit Darstellung geeigneter Maßnahmen zur energetischen Sanierung erstellt werden. Damit wird eine Kollegin der Gebäudewirtschaft befasst, die seitens des Landkreises zur Energieeffizienzexpertin weitergebildet worden ist.

Weiter wird eine allgemeine Bewertung der Themen „Heizung, Lüftung, Sanitär“ mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit, eine Bewertung der IT-Struktur innerhalb der Gebäude und auf dem Gelände der Kreisverwaltung, sowie der zu beachtenden arbeitsschutzrechtlichen Belange erfolgen.

Dabei werden die abgeschlossenen Betrachtungen der Machbarkeitsstudien „Neubau und Umgestaltung Sandparkplatz“ (Parkplatz hinter dem Bauamt) und „Dachgeschossausbau Gebäude 2“, sowie die gestellte Bauvoranfrage für einen Neubau auf dem Bolzplatz hinter dem Gebäude 6 (Zulassungsstelle) einbezogen.

Die oben beschriebenen Themen sollen in ihren Ergebnissen übereinandergelegt, Schnittstellen und Anknüpfungspunkte ermittelt und ein Ablauf- und Sanierungsplan über voraussichtlich 10 bis 15 Jahre erstellt werden.

Erklärtes Ziel ist es, dem Ausschuss eine ganzheitliche Betrachtung möglichst im September 2025, spätestens im November 2025 vorzustellen.

Sachlage vom 01.11.2024:

Im Zuge der regelmäßig durchzuführenden Sachverständigenprüfungen sind zum Teil erhebliche Mängel an den Elektroinstallationen in den älteren Verwaltungsgebäuden rund um die Michaeliskirche festgestellt worden. Zudem sind die Schaltanlagen in der Hauptverteilung im Werkstatt- und Garagengebäude verbraucht und bedürfen der Erneuerung. Dies gilt ebenso für das vorhandene Notstromaggregat.

Für die Versorgung der Kreisverwaltung mit elektrischer Energie im Regelfall und bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung liegt ein Umsetzungskonzept vor. Ergänzend ist eine Erneuerung der Unterverteilungen und der Elektroinstallation in den Gebäuden zu planen.

Vorbereitend dieser fälligen Sanierungen sind Brandschutzgutachten in Auftrag gegeben worden, die jetzt im zweiten Vorabzug vorliegen. In diesen Gutachten werden die wesentlichen Belange des baulichen, anlagentechnischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzes untersucht und bewertet. Ergänzend werden noch Bauteilöffnungen und die Erstellung eines Mängelkatasters in Auftrag gegeben.

In der heutigen Sitzung sollen die wesentlichen Eckpunkte dieser Brandschutzgutachten vorgestellt werden. Zur Orientierung liegt der Vorlage ein exemplarisches Inhaltsverzeichnis für das Gebäude 1 (Kreishaus) an.

Grundsätzlich genießen die bestehenden und genehmigten Gebäude Bestandsschutz, d.h. sie sind bei rechtmäßig ausgeübter Nutzung gegenüber (willkürlichen) behördlichen Eingriffen gesichert. Dieser Bestandsschutz kann vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG allerdings Durchbrechungen erfahren, d.h. auf Grundlage gesetzlicher Ermächtigungen sind behördliche Eingriffe auch in bestandsgeschützte Gebäude zulässig. Gemäß § 85 Abs. 2 NBauO kann eine Anpassung an

das heutige Recht z.B. verlangt werden, wenn dies zur Erfüllung der Forderungen des § 3 Abs. 1 NBauO erforderlich ist. Danach müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Dieses „Anpassungsverlangen“ greift insbesondere bei größeren Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Von daher waren auch die zuständigen Brandschutzprüfer an der Konzepterstellung beteiligt.

Der Landkreis Lüneburg als Eigentümer und Betreiber der Verwaltungsgebäude ist weiterhin nach der Betriebssicherheitsverordnung und den arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen für den sicheren Betrieb seiner Gebäude verantwortlich. Von daher besteht bereits ein erhebliches Eigeninteresse daran, die Schutzziele, die die Vorschriften zum vorbeugenden, organisatorischen und abwehrenden Brandschutz formulieren, zu erfüllen. Diese Schutzziele sind im § 14 NBauO formuliert: „Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instandgehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen (z.B. baulicher 2. Rettungsweg) zu treffen.“

Unabhängig davon begründen auch die Bedingungen der Gebäudeversicherung entsprechende Obliegenheitspflichten des Landkreises Lüneburg als Versicherungsnehmer. Bei nachgewiesener, vorsätzlicher Verletzung seiner Obliegenheitspflichten riskiert er, dass der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung freigestellt ist.

Nach Auswertung der Empfehlungen der Brandschutzgutachten und Mängelkataster wird unter Beteiligung weiterer Planer ein Sanierungsfahrplan für die Gebäude 1 bis 4 und 6 erstellt, welcher dann neben der Elektroinstallation auch Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Sanierung (z.B. Dachgeschosssdämmung Gebäude 3) enthält. Dieser wird nach Fertigstellung erneut dem Ausschuss für Hochbau zur Beratung vorgestellt. Das Gebäude 5 („Pavillon“) soll perspektivisch zurückgebaut werden. Von daher sind dort keine größeren Sanierungsmaßnahmen mehr geplant.