



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 22.03.2016	<b>Bericht</b>	<b>2016/074</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

## **Beratungsgegenstand:**

Industrie- und Gewerbegebiet Embsen-Melbeck; Sachstandsbericht zur Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende

## **Produkt/e:**

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

## **Beratungsfolge**

Status	Datum	Gremium
Ö	05.04.2016	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

## **Anlage/n:**

1 Übersichtsplan  
1 Lageplan  
1 Grundriss, Ansicht und Schnitt

## **Beschlussvorschlag:**

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

## **Sachlage:**

In seiner Sitzung am 21.12.2015 hat der Kreistag eine 1. Nachtragshaushaltssatzung des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2015 mit dem fortgeschriebenen Investitionsprogramm für das Haushaltsjahr 2015 beschlossen und 1, 5 Mio. Euro für die Errichtung von Unterkünften für 70 Personen im Industriegebiet Lüneburg-Süd bereitgestellt. Dadurch soll ein notwendiger Puffer geschaffen werden für den Fall, dass Städte und Gemeinden nicht schnell genug Wohnraum zur Verfügung stellen können. Die Notbelegung von Sporthallen oder anderen öffentlichen Einrichtungen soll so vermieden werden. Auf die Vorlage 2015/320 wird Bezug genommen.

Geplant ist die Errichtung der Unterkünfte im Bereich des landkreiseigenen ehemaligen Werkparkplatzes der Norsk Hydro, welcher zuletzt vom Betrieb Straßenbau und -unterhaltung (SBU) als Lagerplatz für Rückschnittmaterial von Bäumen an Kreisstraßen genutzt wurde. Das Baugrundstück wird zu diesem Zweck mit benachbarten Grundstücksflächen arrondiert. Dem Abschluss eines entsprechenden Tauschvertrages hat der Kreistag am 14.03.2016 zugestimmt (siehe Vorlage 2016/055). Ein Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstückes liegt an.

Das Baugrundstück liegt im Gebietsteil GE 3 des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebiet Embsen-Melbeck (Teilgebiet Melbeck)“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ fest.

Nach den im Baugesetzbuch (BauGB) geschaffenen Sonderregelungen können in Gewerbegebieten Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylsuchende als „Anlagen für soziale Zwecke“ im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Eine Befreiung ist hier auch vertretbar. In unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstücks befinden sich ein Beherbergungsbetrieb, eine Tierarztpraxis, ein Gebäudereinigungsdienstleister sowie ein Naturkosthandel. Alle Betriebe, die nur gering emittieren. Von daher ist mit Errichtung der Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende mit keinen Einschränkungen für die benachbarten Gewerbebetriebe zu rechnen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Für die Realisierung des Vorhabens hat die Verwaltung ein Anforderungsprofil erstellt und auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung des vorgegebenen Kostenrahmens sowie einer schnellstmöglichen Umsetzung eine Markterkundung durchgeführt. Letztlich wurden 8 konkrete Angebote verschiedener Anbieter von Komplettlösungen eingeholt.

Im Ergebnis haben sich dabei die überwiegend angebotenen Containerlösungen als deutlich teurer erwiesen, als eine modulare Realisierung in Holzrahmenbauweise. Der Auftrag wurde schließlich an die landkreisansässige Maack Holzbau GmbH aus Adendorf erteilt.

Der Auftrag umfasst die Lieferung und Aufstellung von 3 Wohnanlagen für insgesamt 72 Personen. Jede Wohnanlage besteht aus 4 separaten Wohneinheiten von rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit jeweils 3 Wohn- bzw. Schlafräumen, Küche und Bad sowie einem Technik- und gemeinsamen Abstellraum. Zudem wird in einer Wohnanlage ein zentraler Wasch- und Trockenraum realisiert. In einer der 12 Wohneinheiten sollen zunächst die Sozialstation mit Besprechungsraum und der Sicherheits- bzw. Hausmeisterdienst untergebracht werden. Diese kann dann später ggf. wieder als selbstständige Wohnung genutzt werden.

Die Anordnung der Raummodule auf dem Grundstück kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Optional wäre eine Erweiterung um 2 Module auf dem Grundstück möglich. Diese sind auf dem Lageplan grau hinterlegt. Beigefügt sind der Vorlage als Anlage 3 weiter die Grundrisse, Ansichten und ein Gebäudeschnitt.

Derzeit werden auf dem Grundstück die notwendigen Räumungs- und Erschließungsarbeiten ausgeführt. Anschließend beginnen die Fundamentarbeiten. Die Fertigungs- und Aufbauarbeiten sind mit 18 Kalenderwochen kalkuliert. Soweit der Bauzeitenplan eingehalten wird, können die Wohnmodule im August des Jahres bezogen werden.



Luftbilder 2012

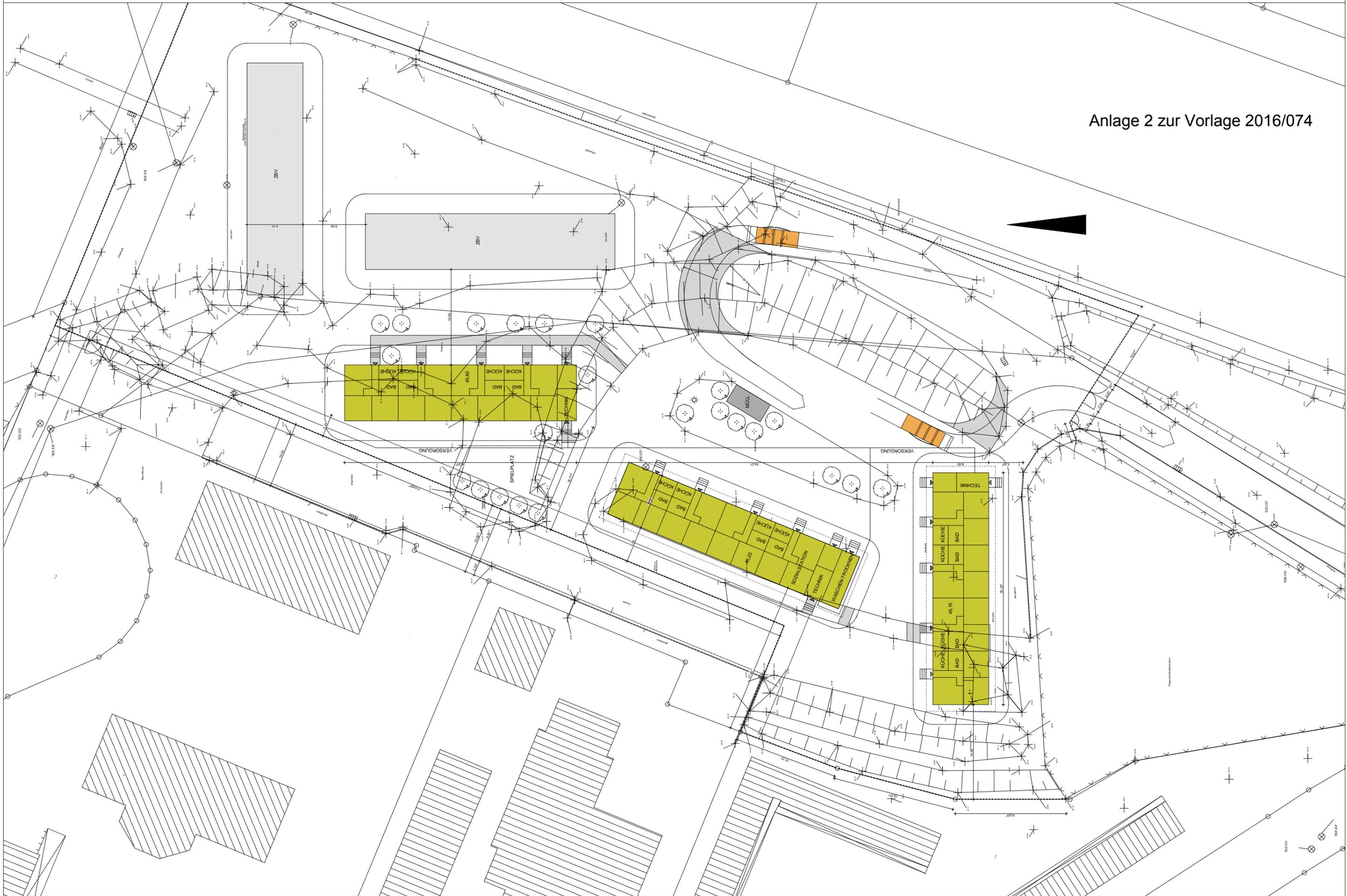
Stand: West 24.05.12/  
Ost 02.09.12

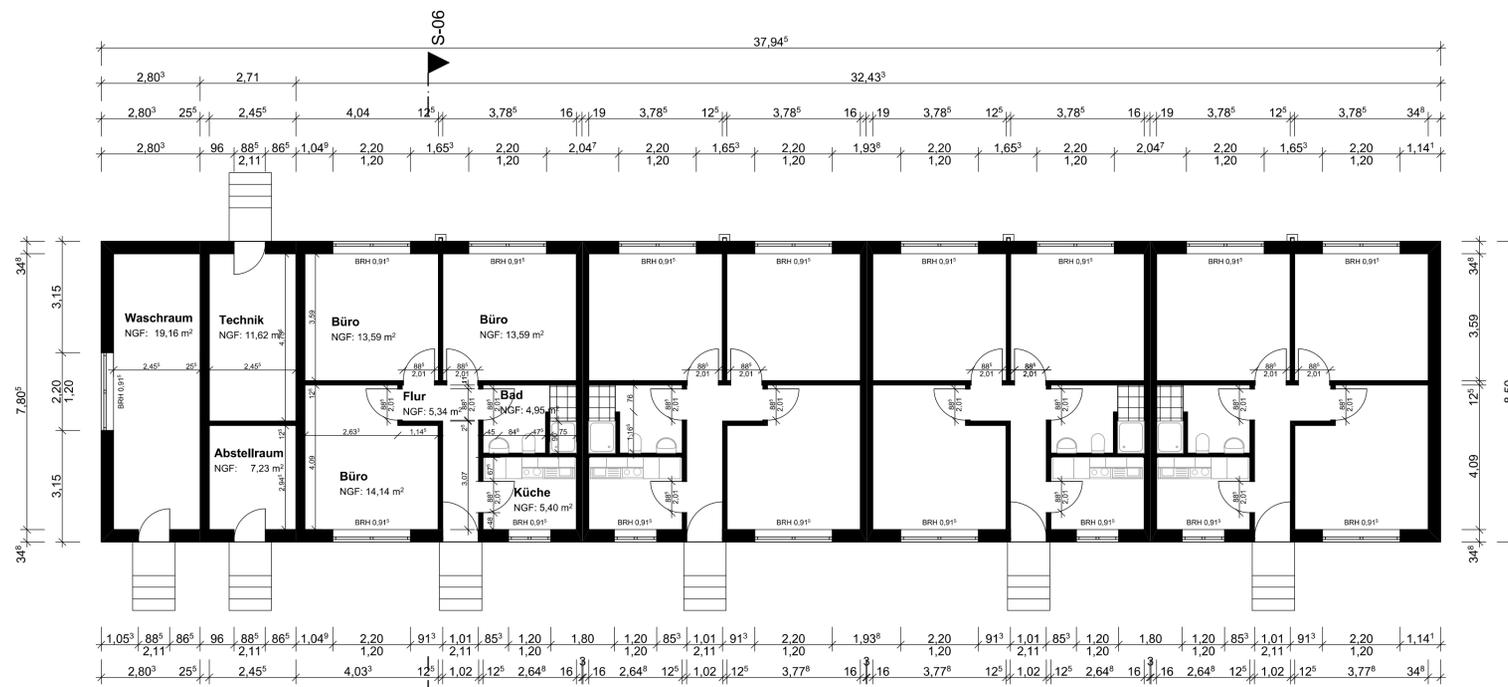
1:4000

Die Inhalte des Geoportals werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Rechtsverbindliche Auskünfte erhalten Sie bei den Trägern der öffentlichen Aufgabe.  
Die geometrische Genauigkeit der Kartendarstellung kann eingeschränkt sein. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

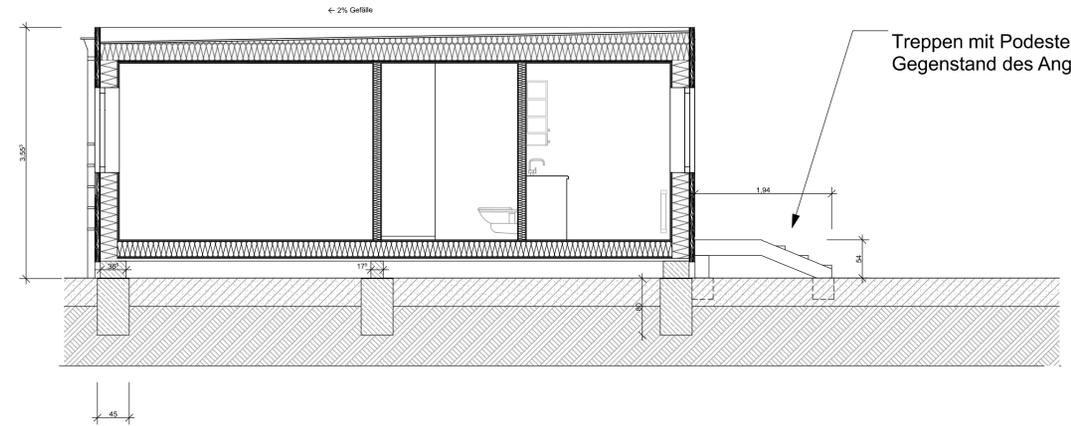
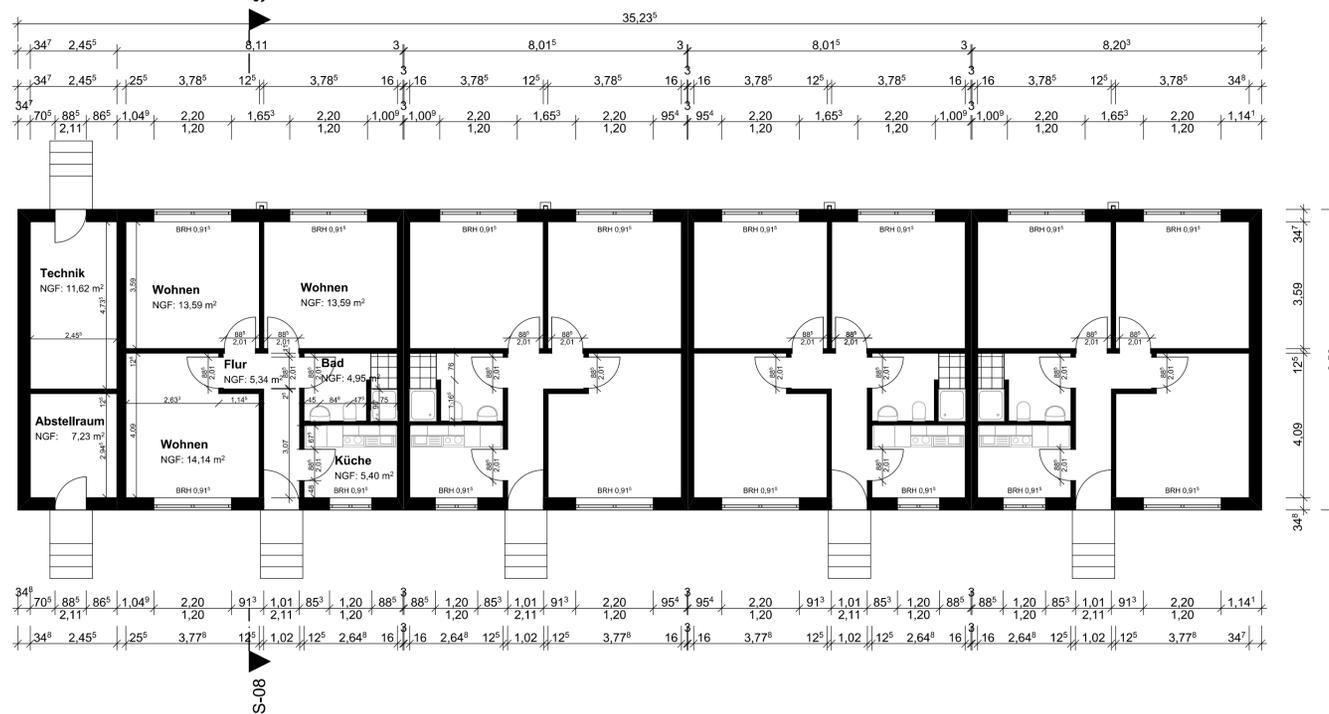


Anlage 2 zur Vorlage 2016/074





Anordnung der Gebäude zueinander siehe Lageplan!



S-02

Schnitt (3)

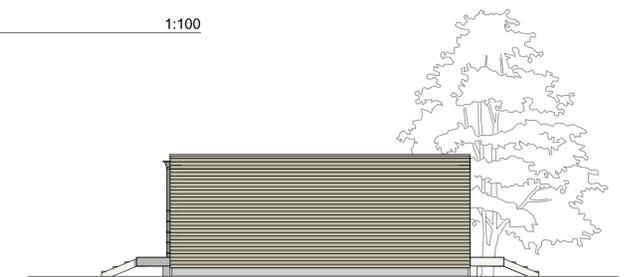
1:50



A-02

Ansicht

1:100



A-04

Ansicht

1:100

0.

Grundrisse

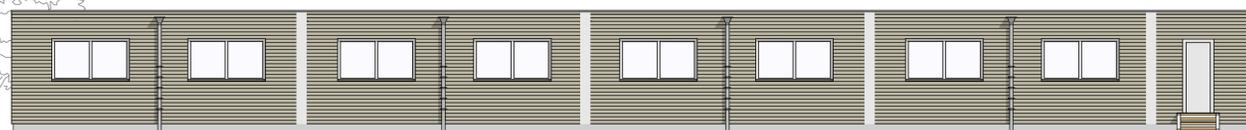
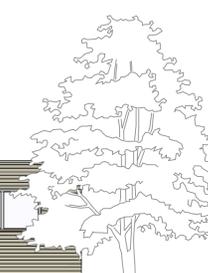
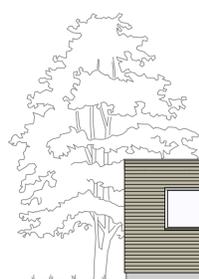
1:100



A-01

Ansicht

1:100



A-03

Ansicht

1:100

Wandstärken und Deckenstärken vorbehaltlich statischer Bemessung und Erfordernissen des Wärmeschutzes und Schallschutzes!

**Bauantrag**

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachgenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben.  
Daher sind die Ausführungen nach Angabe Tragwerksplaner auszuführen.  
Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

**BAUVORHABEN:**  
EWA<sup>®</sup> Embsen - Flüchtlingsunterkünfte  
Am alten Werk 6  
21406 Melbeck/Embsen

**AUFTRAGGEBER:**  
Landkreis Lüneburg  
Gebäudewirtschaft / Herr Beyer  
Auf dem Michaeliskloster 4  
21335 Lüneburg  
Tel: 04131/261275  
Fax: 04131/262275  
E-Mail: detlef.beyer@landkreis.luebeck.de

**AUFTRAGNEHMER:**  
Maack-Holzbau GmbH  
Weinbergsweg 34  
21365 Adendorf  
Tel: 04131/180147  
Fax: 04131/187117  
E-Mail: info@maack-holzbau.de  
Web: www.maack-holzbau.de

**Grundrisse Schnitte Ansichten**

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100, 1:50	841x594 A1	01.03.2016	G.Fiebelkorn

Dateiname: asyl\_embsen\_bauantrag.pln  
Pfad: Z:\MAACK HOLZBAU\Gunnar\Embsen Asyl EWA\asyl\_embsen\_bauantrag.pln