

VORLAGE DER VERWALTUNG		Drucksache Nummer 110/2015
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich		
Fachbereich: FB Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 09.06.2015		
Sitzung am	Beratungsorgan/Beschlussorgan	
17.06.2015	Haupt- und Finanzausschuss	
18.06.2015	Rat	

Tagesordnungspunkt:

Streichung eines Gebäudes mit Nebengebäuden in der Kernstadt Lichtenau aus der Denkmalliste

Beschlussvorschlag:

Das Gebäude in der Kernstadt Lichtenau, Lange Str. 34, (Haus Flörke) mit Nebengebäuden wird aus der Denkmalliste der Stadt Lichtenau gestrichen.

Begründung:

Das Gebäude Lange Str. 34 in der Kernstadt Lichtenau ist seit dem Jahr 1986 mit folgender Begründung in die Denkmalliste der Stadt Lichtenau eingetragen:

„Imposanter zweigeschossiger Fachwerkbau mit Pfannengedecktem Krüppelwalmdach und verputzten Gefachen; zentraler Eingang mit alter Tür und gerader doppelläufiger Freitreppe mit schönem Gitter. Bruchsteinsockel mit kleinen Kellerfenstern mit Sandsteinlaibungen; Sprossenfenster. Von den noch erhaltenden Fachwerkhäusern im Ortskern nimmt der Bau zweifellos eine Spitzenstellung ein; der schlichte, aber trotzdem repräsentative Aufbau steht in der Tradition barocker Fachwerk-Herrenhäuser; der Typ wird variiert als städtisches Wohnhaus mit höherem Anspruch; die städtebauliche Lage ist durch die auf die Hausmitte zulaufende Driburger Straße von besonderer Bedeutung. Bedeutendes Dokument der Orts- und Siedlungsgeschichte.“

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Überlegungen, dies Gebäude zu renovieren und für ein altengerechtes Wohnen umzubauen, wurden seitens des Eigentümers verworfen, da die baulichen Anforderungen insbesondere hinsichtlich Brandschutz in dem Gebäude mit einem realistischen Aufwand nicht verwirklicht werden können.

Die Beseitigung eines denkmalgeschützten Gebäudes ist nur in seltenen Fällen möglich. Insbesondere muss dargelegt werden, dass die Renovierung entweder so viel Substanz vom Ursprungsgebäude zerstört, dass hier denkmalgeschützte Bereiche nicht mehr oder nur noch kaum zu finden sind, alternativ kann die Entlassung aus dem Denkmalschutz geneh-

Beteiligt	Bearb.	FBL	Kämmerer	Allg.Vert.	BGM	
Zur Kenntnis						

migt werden, wenn die Kosten der Renovierung in einem unzumutbaren Verhältnis zur möglichen Ertragskraft des renovierten Gebäudes stehen.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kommen hier beide Alternativen zum tragen. Eine Renovierung des Bestandes zur beabsichtigten Nutzung würde eine völlige Entkernung des Gebäudes bedeuten. Weiterhin sind die vorhandenen Fenster abgängig, im Fachwerk selbst haben sich große Schadstellen, auch Schimmelbefall, gebildet, die hier einen großflächigen Austausch der Hölzer erforderlich machen. Der Dachstuhl müsste ebenfalls vollkommen erneuert werden, von dem Ursprungsgebäude bliebe daher kaum Substanz übrig. Die Ausführungen eines beauftragten Sachverständigen zum Zustand lauten wie folgt:

„Das Haus Flörke und die Scheune sind baufällig, schon allein die Arbeiten in den Gebäuden stellen eine Gefahr da. Die Mitarbeiter der Baufirma müssen äußerst umsichtig vorgehen. Die Sanierungsarbeiten sind sehr aufwendig.

Der Giebel der Scheune ist schon stark nach innen geneigt, die Zugverankerung liegt frei. Hier ist akuter Handlungsbedarf gegeben, das der Giebel jederzeit einstürzen kann. Weiterhin sind Zugstreben der Dachkonstruktion so stark geschädigt, dass die Standsicherheit der Dachkonstruktion zur Straßenseite nicht mehr gegeben ist.

Das Fachwerkhaus weist im Bereich der Stützenfüße starke Beschädigungen auf. Die Deckenkonstruktionen sind für die geplante Nutzung nicht ausreichend und müssen ersetzt werden.

Heute bin ich der Meinung Ihres Architekten, dass das Haus derart in den letzten Jahren gelitten hat, dass eine Restaurierung nur mit einem hohen Aufwand möglich und nicht ratsam ist.

Besonders auf die brandschutztechnischen Anforderungen an ein Gebäude mit neuzeitiger Nutzung ist zu achten und hier nur bedingt umsetzbar.“

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen geplant ist. Es gibt sehr weit fortgeschrittene Gespräche zwischen dem Investor und einem potentiellen Betreiber für diese Seniorenanlage. Die Anlage soll aus dem Neubau, der jetzt entsteht, sowie dem jetzigen Haus Flörke bestehen. Da das Haus Flörke zu realistischen Bedingungen nicht renoviert werden kann, kommt hier nur der Abriss und anschließend ein Neubau in Betracht. Im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer wurde deutlich, dass möglichst viel Bausubstanz vom Altbestand erhalten bleiben soll, insbesondere der Gewölbekeller, die Treppensituation und auch das Bruchstein-Fundament. Ein Gebäude in gleicher Kubatur wie das jetzige soll nach einem Abriss neu entstehen. Damit wäre zumindest den städtebaulichen Belangen der Stadt Lichtenau Genüge getan.

Seitens der potentiellen Betreibergesellschaft für die Seniorenanlage liegt folgende Stellungnahme vor:

„Seit Sommer 2011 bin ich in Lichtenau unterwegs, um für die Errichtung einer "kleinen Seniorenwohnanlage" zu werben. Bei dem vorherigen Bürgermeister Merschjohann, wie gleichfalls bei Ihnen, bin ich auf offene Ohren gestoßen. Genauso ging es mir bei Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Wirtschaft. Frau ... nahm, da sich die Umsetzung nach konstruktiven Gesprächen mit dem Investor, Herrn, als realistisch erwies, an der Zukunftskonferenz teil.

Heute schreiben wir das Jahr 2015 und die Pläne sind immer noch nicht realisiert. entweder gab es Schwierigkeiten mit den Nachbarn oder der Denkmalschutz erwies sich als Hemmschuh, um eine seniorengerechte Wohnanlage zu bauen.

In unserem Zeitplan wollten wir mit der Akquise von Mietern im Oktober 2012 beginnen.

Wir schreiben jetzt das Jahr 2015 und an eine Vermietung ist bei dem jetzigen Stand nicht zu denken. Ohne die Realisierung des Herrenhauses kann auch der Neubau nicht vermietet werden.

Wir sprechen uns mit Nachdruck dafür aus, um ein wirklich seniorenrechtliches Gebäude schaffen zu können und um endlich das Projekt "Floerkes Hof" umzusetzen, das Herrenaus abzureißen und im gleichen Stil - das entspricht auch den Wünschen unserer Zielgruppe - einen Neubau zu schaffen.

Bitte verstehen Sie es nicht falsch, ich möchte keinen Druck ausüben, da ich weiß, wie sehr Sie sich für das Projekt einsetzen, wir müssen aus Zeitgründen von einer Realisierung des Projektes noch in diesem Jahr ausgehen.

Ich bitte um Ihr Verständnis und bedanke mich für Ihre konstruktive Unterstützung“

Aus verschiedenen Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer sowie der potentiellen Betreiberin der Wohnanlage aus der letzten Zeit habe ich den Eindruck gewonnen, dass das Projekt sich nunmehr in der alles entscheidenden Phase befindet. Soweit nicht kurzfristig über den Fortbestand des Altgebäudes entschieden wird, halte ich es für sehr wahrscheinlich, dass das Projekt „seniorenrechtliches Wohnen“ nicht realisiert wird.

Aktuell sehe ich keine anderen Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück. Eine Renovierung des Gebäudebestandes würde aufgrund des derzeitigen baulichen Zustandes der jeweiligen Gewerke zu einer fast vollständigen Erneuerung führen, die Denkmaleigenschaft wäre damit hinfällig. Weiterhin ist der finanzielle Aufwand zur Renovierung enorm. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nicht sichergestellt.

Zusammenfassend schlage ich Ihnen vor, dass Gebäude mit Nebenanlagen aus der Denkmalliste der Stadt Lichtenau zu streichen. Im Zuge eines Neubaus ist die Kubatur des Herrenhauses aufzunehmen, um die städtebauliche Situation im Stadtkern zu erhalten.