

Begründung:

sh. Antrag in der Anlage

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schleusenknechtehaus wurde im Jahre 1913 als Doppelhaus mit Wirtschafts- und Stallanbau errichtet und befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen. Es ist seit etwa 10 Jahren leerstehend und unterliegt dem Denkmalschutz. Aufgrund des Antrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Zielrichtung Erwerb des Objektes durch die Stadt Emden wurde das Sachverständigen Büro – Bauwesen, Dipl. Ing. Wilm Andreesen, Kopersand 16 a, 26723 Emden, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Ziel dieses Gutachtens war die Feststellung der im Erwerbsfalle anfallenden Sanierungskosten.

In der Zusammenfassung seines Gutachtens stellt der Gutachter fest, dass das Gebäude schon aufgrund seines Alters in bauphysikalischer Hinsicht nicht den heutigen Erfordernissen entspricht. Die vorhandenen Außenwände weisen ebenso wie die Kellerwände in Teilbereichen erhöhte Feuchtigkeitwerte auf. Dieser Mangel bedarf einer grundlegenden Sanierung, um langfristig eine schimmelpilzfreie Nutzung zu gewährleisten.

In wärmetechnischer Hinsicht muss die Gebäudehülle so umgestaltet werden, dass eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist und die derzeitigen, energetischen Anforderungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umgesetzt erfüllt sind.

Die Hohlschicht in der Außenwände ist mit einer zugelassenen Einblasdämmung zu füllen. Hierbei ist zu beachten, dass die Außenwände durch

- den Einbau einer horizontalen und vertikalen Abdichtung im Sockelbereich,
- die Sanierung der vorhandenen Risse unter Beachtung der gültigen WTA-Merkblätter und
- die Sanierung der Verfugung

auf dem Vorwege in feuchtetechnischer Hinsicht so hergerichtet werden, dass sie den heutigen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nur so ist gewährleistet, dass das Gebäude die bauphysikalischen Anforderungen erfüllt.

Bei der Sanierung des Daches ist das Hauptaugenmerk auf die Dachkonstruktion zu richten. Die Sparren und sonstigen Hölzer sind auf Schädigungen zu untersuchen und mit einem chemischen und konstruktiven Holzschutz auf der Grundlage der DIN 6880 zu versehen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Deckenbalken im Auflagerbereich beschädigt sind und über den erforderlichen Holzschutz in chemischer und konstruktiver Hinsicht verfügen. Hier ist ggf. ein Nacharbeiten erforderlich. Diese Arbeiten sind grundsätzlich von einer fachkundigen Firma und unter fachkundiger Bauaufsicht auszuführen.

Die vorhandenen Dachsparren reichen in ihrer Bauhöhe vermutlich nicht aus, um die erforderliche Wärmedämmung aufzunehmen. Hier ist zu prüfen, ob eine zusätzliche Aufsparrendämmung zum Einsatz kommt oder die Sparren aufgedoppelt werden, damit die erforderliche Wärmedämmung Platz findet. Wichtig ist weiterhin, dass im Bereich des Dachstuhls die Dampfbremse fachgerecht ausgebildet wird. Diese sollte gleichzeitig die Winddichtigkeit des Gebäudes garantieren.

Der gesamte, nachstehend genannte wertmäßige Sanierungsaufwand

des Gebäudes wurde auf der Grundlage des Ansatzes einer Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt.

Hierbei sind Kosten unberücksichtigt geblieben, deren Höhe infolge fehlender Parameter nicht ermittelt werden konnten. Hierfür wären teilweise weiterführende Untersuchungen und Berechnungen erforderlich, die den Rahmen einer Kostenschätzung erheblich überschreiten würden. Bei den vorgenannten, nicht in die Kostenschätzung eingeflossenen Maßnahmen handelt es sich insbesondere um zusätzliche Gründungsmaßnahmen infolge der Gebäudeschiefstellung, Abdichtungsmaßnahmen im Keller- und Sockelbereich, holztechnische Untersuchungen, Holzschutzmaßnahmen für die Dachkonstruktion, Austausch geschädigter Dachbalken und Dachhölzer, baubegleitende Begutachtungen der Holzbauteile, Herstellung einer normgerechten Wärmedämmung im gesamten Dachbereich mit begleitenden Maßnahmen, Einbau einer Dampfbremse, Herrichtung der Zufahrt und der Parkplätze, Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

Unter Ausschluss dieser Leistungen betragen die Sanierungskosten unter Berücksichtigung aller Imponderabilien incl. der anfallenden Mehrwertsteuer 260.610,00 €

Unter Hinzurechnung der in diesem Betrag nicht enthaltenen Kosten für die vorgenannten notwendigen weiteren Maßnahmen darf vermutet werden, dass eine Gesamtsanierung des Gebäudes incl. Sicherung der Erschließung nicht unter einem Betrag in Höhe von 450.000,00 € erreicht werden kann. Hinzu kämen die Erwerbskosten für das Objekt. (Das Land Niedersachsen hat gegenüber der Stadt Emden erklärt, den angestrebten Kaufpreis in Höhe von 49.000,00 € erzielen zu wollen. Die Veräußerung zu einem symbolischen Preis käme nicht in Betracht.)

In Anbetracht des hohen Investitionsvolumens und der Notwendigkeit, dass die meisten der notwendigen Arbeiten nur durch Fachfirmen geleistet werden können und damit der Einsatz der AAFÖG nur sporadisch möglich wäre, schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, das Schleusenknechtehaus zu erwerben, nicht zu folgen.