

Information zum Zustand des Feuerwehrgerätehauses Reitwein

Der alte Gutsspeicher am Zwingerweg war ein Kuhstall des ehemaligen Gutes Reitwein. Er wurde ca. 1840 errichtet. Das teilweise desolate Gebäude steht unter Denkmalschutz und beherbergt in den beiden westlichen Feldern (Achsen 1 bis 3) nach einem Teilumbau seit 2006 das Depot der Ortsfeuerwehr Reitwein.

Das nicht unterkellerte Gebäude aus dem Jahr 1840 (geschätzt) ist ca. 30 m lang und 18,50 m breit. Auf ein Vollgeschoss folgt nur das nichtausgebaute Dachgeschoss mit Satteldach. Das Erdgeschoss ist gemauert, die Decken bestehen aus verschiedenen Kappenkonstruktionen. Das Dachtragwerk ist ein dreifach stehender Stuhl mit ca. 16,5° Dachneigung, die Abdichtung erfolgt durch Dachbahnen auf Schalung.

Vor ca. 1 1/2 Jahren wurde das Büro Iwanetz beauftragt eine Bauzustandsuntersuchung und eine statisch-konstruktive Stellungnahme zu erstellen. Beauftragt und durchgeführt wurde nur eine Sichtkontrolle ohne Freilegungen, Materialuntersuchungen oder weitergehende Analysen. Wegen festgestellter größerer Holzschäden hat das Amt Lebus anschließend ein Holzschutzgutachten für die marode Dachkonstruktion in Auftrag gegeben. Das liegt seit dem 05.07.2023 vor. Am 04.09.2023 beauftragte das Amt das Büro Iwanetz, beide Unterlagen zu werten und in einen Abschlussbericht zu erarbeiten.

Bei den Untersuchungen wurden nur die gegenwärtig von der Feuerwehr genutzten ersten beiden Felder (von West), also Achsen 1 bis 3 betrachtet. Die übrigen drei Felder (Achsen 3 bis 6) sind derzeit ohne Nutzung und befinden sich nach Ansicht des Büros Iwanetz in einem teilweise noch schlechteren Zustand. Die Achsbezeichnungen entstammen der Umbauplanung von 2005. Damals erfolgte die Ausbauplanung des ersten Feldes (Achsen 1 bis 2) für die Feuerwehr. Umbauarbeiten wurden aber auch im zweiten Feld vorgenommen (Achsen 2 bis 3). Zumindest wurde der Fußboden auf das Niveau von Feld 1 abgesenkt.

Ergebnis der Bauzustandsuntersuchung und statisch-konstruktiven Stellungnahme

Die Dachhaut einschließlich ihrer Unterkonstruktion (Holzschalung) ist nicht mehr sanierungswürdig und müsste komplett erneuert werden. **Die Dachkonstruktion** ist derart geschädigt, das 75% der Originalsubstanz ausgewechselt werden müssten; auch die verbleibenden 25% müssten saniert werden. Somit würde kaum etwas von der ursprünglichen Substanz erhalten bleiben.

Die Deckenkonstruktion weist ebenfalls viele Risse auf; an einigen Stellen sind die Kappen eingefallen. **Das Mauerwerk** ist feucht, die Fugen sind weit offen, Risse zeigen sich an mehreren Stellen sowie einige Fehlstellen sind sichtbar. Das Mauerwerk des Dachgeschosses ist so fragil, dass eine Sanierung nicht mehr angeraten scheint, zumal die im Bereich des Drempels nachträglich dilettantisch eingefügten Öffnungen das Erscheinungsbild empfindlich stören.

Der Gesamtzustand des Gebäudes wurde durch das Gutachten als sehr schlecht bewertet. Zum Untersuchungszeitpunkt bestand keine akute Einsturzgefahr, aber dringender Sanierungsbedarf. Eine Restnutzungsdauer kann nicht eindeutig bestimmt werden. Wenn das Gebäude in den Achsen 1 bis 3 noch eine gewisse Zeit ohne Sanierung weitergenutzt werden soll, ist der Zustand kontinuierlich zu überwachen, z.B. durch Rissmonitore. Wenn Veränderungen im Rissbild und -öffnungen auftreten, ist eine Neueinschätzung der Standsicherheit erforderlich. Laut Gutachten ist eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes praktisch durchaus durchführbar, wäre jedoch extrem kostenaufwendig.

Die Sanierung müsste zudem von der Gründung ausgehen, die tragenden Wände und Decken einbeziehen und dann erst zur Dachkonstruktion und Dachdeckung übergehen. Im Bauzustand ist zwingend ein Schutzdach erforderlich, was sich als kostenaufwendig erweist. Ein abschnittsweises Arbeiten z.B. zuerst nur den Bereich zwischen Achse 1 und 3 zu sanieren (FWGH) ist technisch nicht zu

empfehlen. Ein Teileinsturz im Bereich der Achse 4 bis 6 würde den Bereich der Feuerwehr ebenfalls beschädigen.

Baugrunduntersuchungen einschl. Erkundung von Gründungsart, -tiefe und -beschaffenheit liegen nicht vor, eben so wenig Materialuntersuchungen (außer dem erwähnten Holzschutzgutachten). Sollte ein Sanierungskonzept erstellt werden, sind solche Untersuchungen erforderlich. Da nicht alle Voruntersuchungen und keine mit der Denkmalpflege abgestimmte Sanierungsvariante vorliegt, besteht somit eine gewisse Unwägbarkeit in den Kosten. Ein Vororttermin mit der Unteren Denkmalbehörde konnte aus personellen Gründen seitens der Behörde noch nicht stattfinden.

Mögliche Vorgehensweisen/Varianten:

Variante 1: Herstellung Standsicherheit für das gesamte Gebäude

Kostenschätzung Standsicherheit Gemeindeteil: 1.100.000,00 €

Kostenschätzung Standsicherheit Feuerwehrteil: 770.000,00 €

Variante 2: Abriss Gemeindeteil und Standsicherheit des Feuerwehrteiles

Kostenschätzung Gemeinde Abriss: 65.000,00 €

Kostenschätzung Standsicherheit Feuerwehrteil: 770.000,00 €

Variante 3: Komplettabriss des Gebäudes und Neubau eines Feuerwehrgerätehauses (1 Stellplatz)

Kostenschätzung Komplettabriss: 120.000,00 €

Kostenschätzung Neubau: 1.400.000,00 €

Variante 4: Komplettabriss und Standort Feuerwehr Reitwein entfällt

Kostenschätzung Komplettabriss: 120.000,00 €

Nach Aussage der Amtswehrführung ist der Erhalt des Feuerwehrstandortes aus einsatztaktischer Sicht nicht zwingend erforderlich. Eine Änderung der internen Alarm- und Ausrückordnung sowie eine überörtliche Alarmierung würden den Grundschutz absichern.

Variante 5: Verkauf gesamtes Gebäude und Standort Feuerwehr Reitwein entfällt

Zu dieser Variante müsste erst ein Wertgutachten erstellt werden (Kosten: ca. 2.500,00 €) Die Restbuchwerte der investiven Umbaukosten des Feuerwehrteils aus den Vorjahren könnten an das Amt zurückerstattet werden.

Fördermöglichkeiten

Nach der Feuerwehrinfrastruktur-Richtlinie kann ein Festbetrag für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit einem Stellplatz in Höhe von 333.000,00 € gewährt werden. Für die Herstellung der Standsicherheit, d. h. für die notwendige Sanierung, können nach dieser Richtlinie keine Fördermittel beantragt werden. Über eventuelle Fördermöglichkeiten aus dem Bereich Denkmalschutz könnte erst nach dem beabsichtigten Termin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde informiert werden.

Lebus, 07.03.2024



Heini

Amtsleiter

Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung

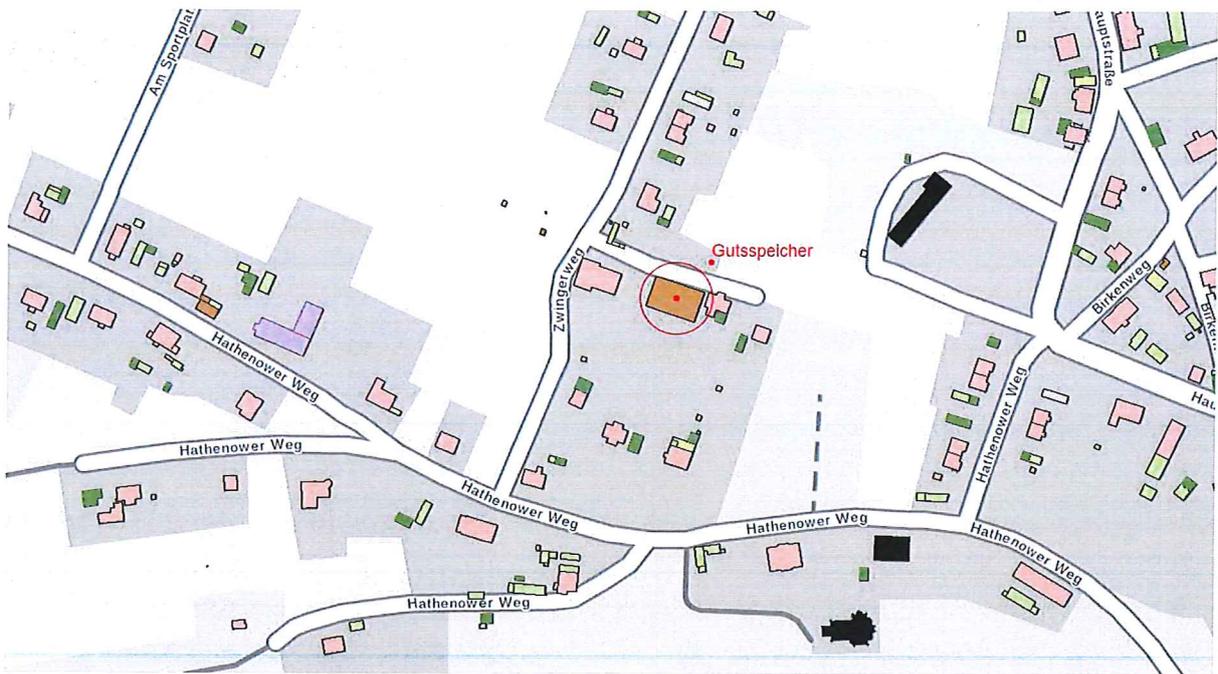
Anlagen

Luftbild

Grundriss

Fotodokumentation der Achsen

Standort Gutsspeicher



Luftbild



Nordfassade (Außenlängswand Achse F)



Südfassade (Außenlängswand Achse A)



Westfassade (Giebelwand Achse 1)

