

Luisenstraße 1

Exposé



Luisenstraße 1



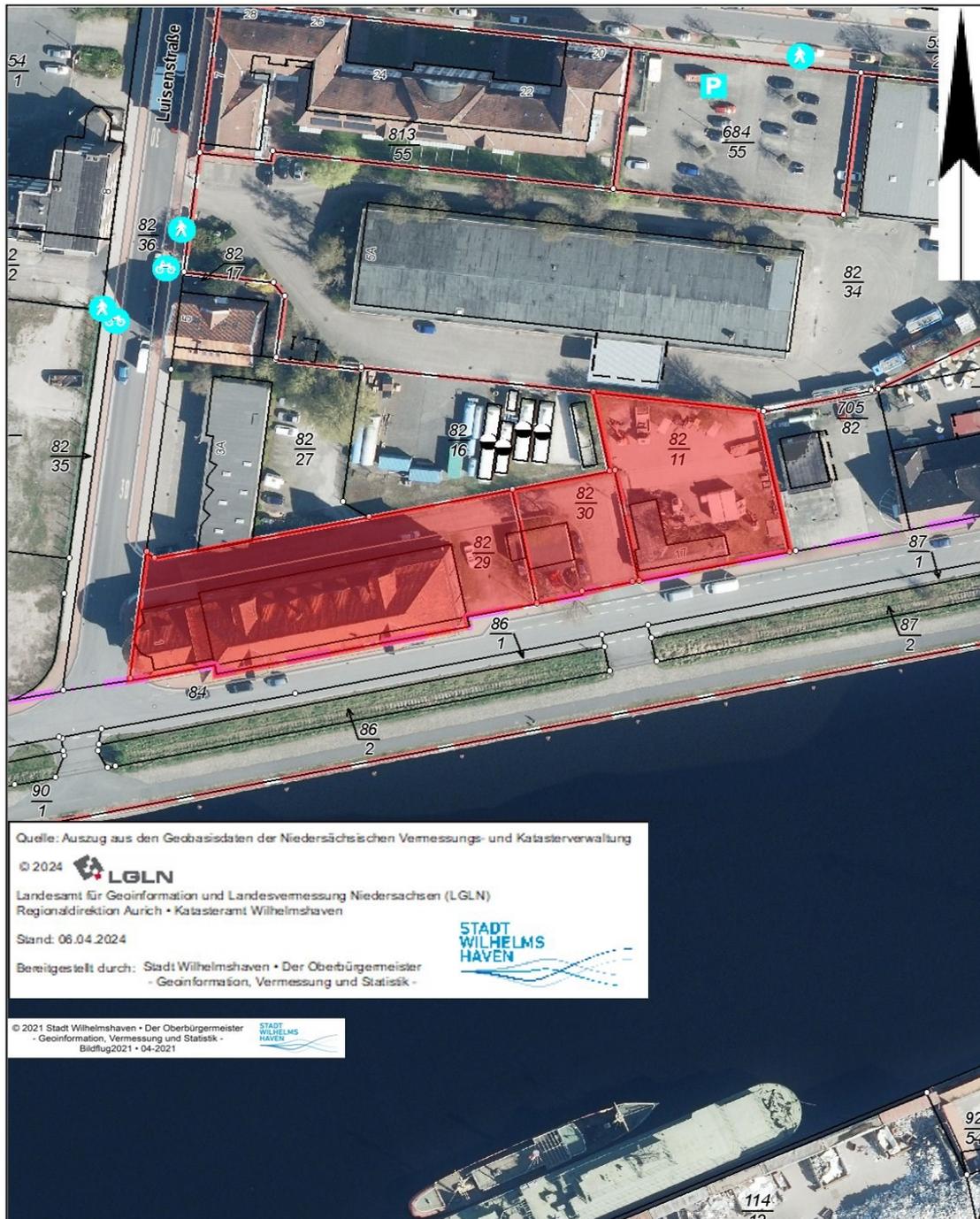
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 **LGLN**

Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



Luisenstraße 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich • Katasteramt Wilhelmshaven

Stand: 06.04.2024

Bereitgestellt durch: Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -

**STADT
WILHELMS
HAVEN**

© 2021 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -
Bildflug2021 • 04-2021

**STADT
WILHELMS
HAVEN**

Maßstab: 1 : 1000

0 31 62 m

Allgemeine Beschreibung

Die Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven beabsichtigt, das unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Lagerhaus, Luisenstraße 1 sowie die dargestellten Nebenflächen an den/der Investor*in mit dem überzeugendsten Konzept (Konzeptvergabe) zu veräußern. Dies bedeutet, dass bei den eingehenden Geboten die Qualität des eingereichten Konzeptes ausschlaggebend für die Vergabe ist. (Gewichtung 70% Konzept, 30 % Preis).

Die dazugehörigen Grundstücke 82/29, 82/30 und 82/11 mit einer Gesamtfläche von 3.533,00 m² sollen im Erbbaurecht vergeben werden.

Potenzielle Interessent*innen sind aufgefordert, Ihre Angebote samt Konzept per E-Mail oder per Post an folgende Stelle einzureichen:

Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH
Freiligrathstraße 416
26386 Wilhelmshaven
Tel: 04421/291-217
michaela.gilbert@swwv.de

- **Kurzinformationen:**

Gemeinde	Wilhelmshaven	WHV	WHV
Flur:	18	18	18
Flurstück:	82/29	82/11	82/30
Grundstücksgröße:	1.972 m ²	1.071 m ²	490 m ²
Baujahr:	1911	ca. 1972	
Gesamtlagerfläche:	ca. 3.840,00 m ²		
Bürotrakt:	ca. 480,00 m ²		
Erbpacht/a	5.935,44 €		

- **Lagemerkmale**

Die Immobilie liegt im südlichen Bereich der Stadt Wilhelmshaven, im Stadtteil Südstadt, an der Luisenstraße. Das Grundstück befindet sich am Handelshafen und ist durch die Straßen „Am Handelshafen“ und den „Kanalweg“ mit einem dazwischen verlaufenden Gleis vom Wasser getrennt. Sie liegt direkt am Ems-Jade-Radwanderweg.

- **Verkehrsanbindung**

Die Entfernung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof beträgt ca. 1 km, (Luftlinie). Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über eine in unmittelbarer Nähe vorhandene Bushaltestelle (ca. 0,3 km) an der Weserstraße erreichbar.

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wilhelmshaven über Jever, Wittmund und Aurich nach Emden im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstellen 2 bis 4 auf die A29) befinden sich in nordwestlicher Richtung in ca. 5 km Entfernung.

- **Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Stadt Wilhelmshaven handelt es sich um ein Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in zumutbarer Entfernung sowie in den Einkaufszentren in der Innenstadt vorhanden.

Das Verwaltungszentrum der Stadt Wilhelmshaven befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind vorhanden.

In Wilhelmshaven gibt es verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

- **Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen.

- **Wohn- und Geschäftslage**

Das Objekt liegt in einem Gewerbegebiet.

- **Bebauung**

Das Grundstück ist mit dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Lagerhaus (jetzt Bürogebäude) und mit einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute Bereich ist gepflastert (Kopfsteinpflaster Straße) bzw. mit einer Schotterauflage (Stellplatz) befestigt.

Teile des Gebäudes stehen seit längerer Zeit leer, ein Teil ist an Musikbands und ein weiterer als Lagerräume vermietet. Die Mietverträge haben kurze Kündigungsfristen. Aktuell befinden sich noch zwei weitere Nebengebäude auf dem angebotenen Areal (ein Lagergebäude und eine Doppelgarage). Diese stehen nicht unter Denkmalschutz und werden noch vor dem Verkauf des Anwesens rückgebaut.

- **Erschließungszustand**

Das Grundstück wird durch die Luisenstraße erschlossen, die im Jahr 2020/2021 erneuert wurde. Südlich der Immobilie verläuft die Straße „Am Handelshafen“, die in den Jahren 2012/2013 erneuert wurde. Bei den Erschließungsstraßen handelt es sich um Anliegerstraßen mit ein- bzw. beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung - Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation – Gasversorgung

- **Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Rechtliche Gegebenheiten

- **Planungsrecht**

Es liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor, so dass sich baurechtliche Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art, Maß, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor. Aufgrund der Lage in einer Richtfunkstrecke gilt eine Bauhöhenbeschränkung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Es liegt ein Bauvorbescheid vor. Dieser wurde vorbehaltlich der immissionsrechtlichen Beurteilung / Prüfung, die erst im Zuge eines Bauantragsverfahren erfolgt, mit Bescheid vom 06.03.2024 erlassen. Detaillierte Unterlagen sind diesem Exposé angehängt.

- **Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

- **Kommunalabgaben**

Das Grundstück liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliche Südstadt“ (Rechtskraft 22.11.2001). Die Sanierungssatzung soll Anfang 2025 nach ca.25 Jahren Laufzeit aufgehoben. Nach Beendigung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wird ein Ausgleichsbetrag erhoben, der die Bodenwertsteigerung, die durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel entstanden ist, abschöpft. Die genaue Höhe des Ausgleichsbetrages bezüglich des hier gegenständlichen Verkaufsobjektes, steht noch nicht fest.

Weitere Informationen zum Sanierungsgebiet unter:

www.wilhelmshaven.de/Stadtverwaltung/Dienststellen/61_Stadtplanung_und_Stadterneuerung/61-04_Stadterneuerung.php

- **Rechte und Belastungen**

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Wilhelmshaven geführt. Gemäß Online-Abruf des Baulastenverzeichnisses der Stadt Wilhelmshaven vom 09.06.2021 liegt für das Objekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast mit den östlich angrenzenden Grundstücken.

Denkmalschutz gem. § 3 NDSchG

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde um ein Einzeldenkmal (Städtisches Lagerhaus). Die Regelungen zum Denkmalschutz sind im "Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz" (NDSchG) vom 30. Mai 1978 zu finden.

Nach § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen. Sie dürfen nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Nach § 9 NDSchG ist eine Nutzung für Baudenkmale anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen wie z.B. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Nutzungsänderungen, Nutzungserweiterungen oder Veränderungen im Erscheinungsbild sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven abzustimmen und nach § 10 NDSchG zu genehmigen.

Ansichten



Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Lagerhaus in Stützen- /

Riegelkonstruktion in Ortbeton mit

Bürotrakt in konventioneller Bauweise

Geschosse: Bürotrakt: Keller,
Obergeschoss, Dachgeschoss

Lagergebäude: Keller, EG, 3 Geschosse, Dachgeschoss

Unterkellerung: voll unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): Ursprung 1911

Lagerfläche: ca. 3.840,00 m²

im Keller: Abstellräume, Heizungsraum

Ansichten

Fotos

(aufgenommen am 17.06.2021)



Ansicht von Südwesten



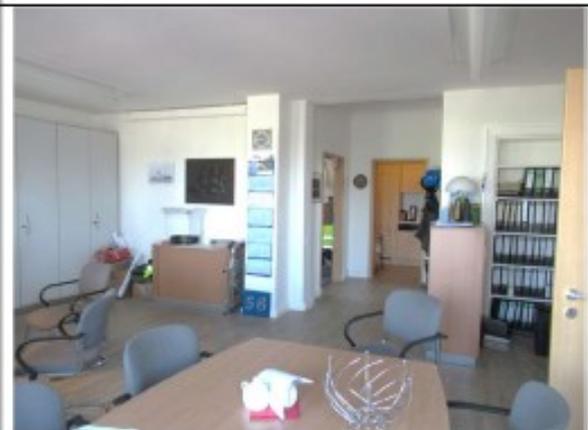
Ansicht vom Südosten



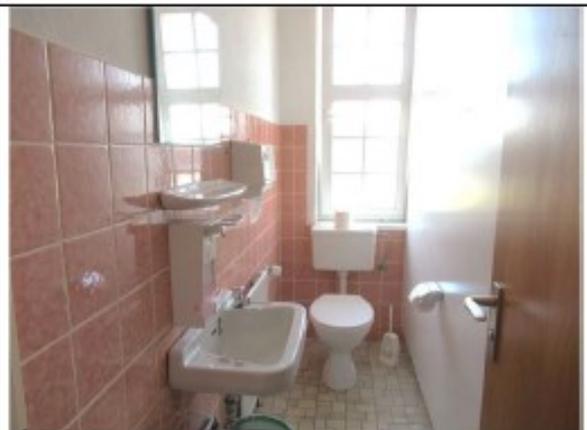
Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Büro (EG)



WC (EG)

Luisenstraße 1



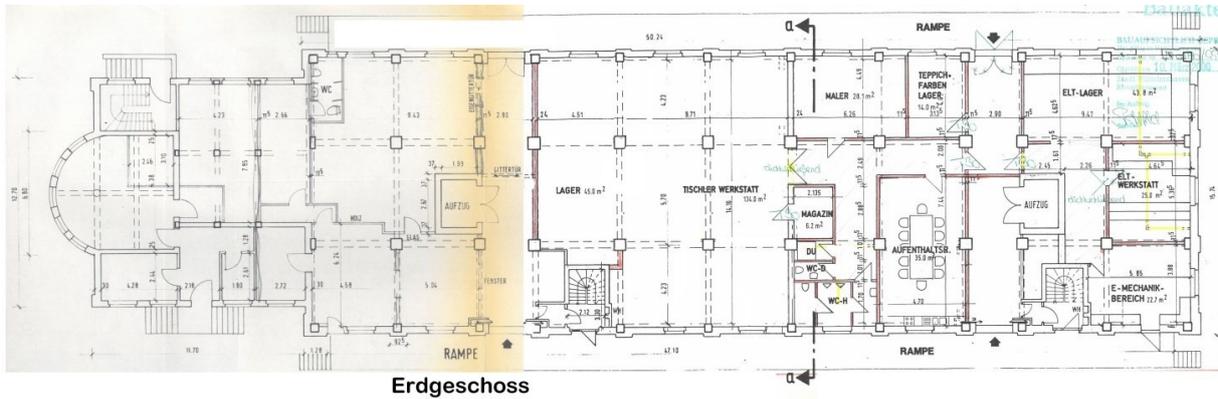
Am Handelshafen 17*



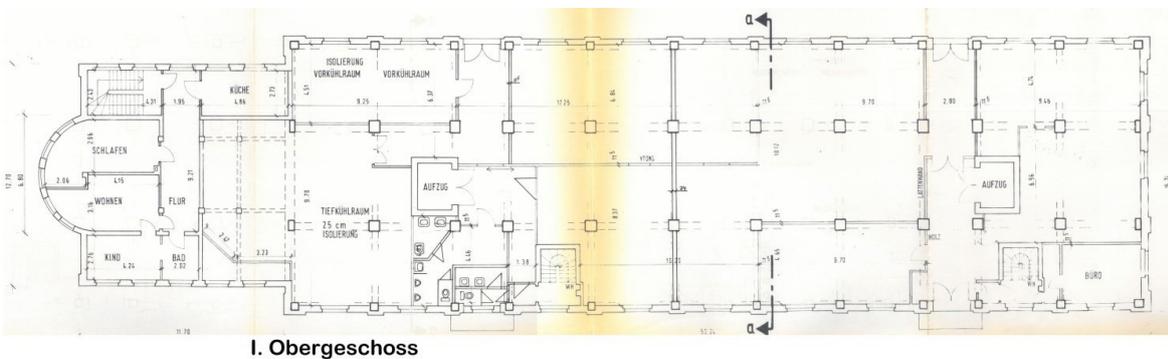
Garage *

*Gebäude werden noch vor dem Verkauf abgebrochen.

Grundrisse



Erdgeschoss (EG): Büro mit 5 Büroräumen, Teeküche, zwei WC-Anlagen ca. 130,00 m²
Lager- und Verkaufsfächen. Zur Zeit komplett vermietet.
ca. 657,90 m²



Obergeschoss (1.OG): Büro mit zwei Büroräumen – nebenbei wohnlich genutzt,
Schlafzimmer, Bad, Küche, Flur; ca. 130,00 m²
Lagerflächen – vermietet ca. 659,10 m²

- **Einstufung/Besonderheiten:**

Durch die geringe Deckenhöhe im Keller und den Obergeschossen einschließlich Dachgeschoss ist eine Nutzung als Aufenthaltsraum gemäß den Vorschriften der NBauO nicht möglich. Der Keller ist aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit nur eingeschränkt nutzbar. Siehe Bauvorbescheid.

- **Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Walmdach, Tonziegel, nicht gedämmt
Außentüren:	überwiegend einfache Holztüren, tlw. Stahltüren, tlw. erneuerte Holzrahmentüren mit Zweifachverglasung
Fenster:	Mix aus veralteten Holz-, Kunststoff- und Metallrahmenfenstern mit Einfachverglasung, tlw. erneuerte Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, tlw. Sprossenteilung
Innenwände:	tlw. massive Sichtmauerwerke bzw. mit Putz, tlw. Leichtbau; (der überwiegende Teil der Innenwände ist nicht tragend)
Innentüren:	Mix aus veralteten Holz- und Metalltüren, tlw. erneuert
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss, Anstrich
Geschosstreppen:	steile Betontreppen mit geringem Auftritt
Sanitäreinrichtungen:	Fußboden, Fußbodenbelag: Estrich bzw. Beton mit Beschichtung Büro (EG) mit zwei WC-Anlagen bestehend aus Stand-WC und Handwaschbecken, veraltetes Design; Büro (1. OG) Bad mit Stand-WC, Badewanne und Handwaschbecken; vereinzelt WC-Räume in den Treppenhäusern mit WC und Handwaschbecken, veralteter Standard;
Im EG:	erneuerte WC-Anlagen für Damen und Herren, tlw. mit Dusche, Standard der 2000er Jahre
Heizung:	Zentralheizung im Kellergeschoss für Büro und EG, sonst unbeheizt, tlw. wurden die Obergeschosse mit Einzelgasöfen beheizt.
Büro (1.OG):	zusätzlich Heiztherme für Warmwasser
Techn. Ausstattung:	tlw. erneuerte, tlw. veraltete Ausstattung
Besondere Bauteile:	vier Dachaufbauten über den ursprünglichen „Anlieferungstürmen“, Dachaufbau über dem Runderker am Bürotrakt, 12 Rundgauben, zwei Außentreppenanlagen als Zugänge zum Bürotrakt, Außentreppen als Keller- und Rampenzugang
Besondere Anlagen:	zwei Lastenaufzüge je 1.500 kg (Baujahr 1966)

Das Gebäude auf dem Grundstück „Luisenstraße 1“ befindet sich in einem dem Alter entsprechenden baulichen Zustand. Es muss aufgrund eines längeren Leerstandes in Teilbereichen mit altersbedingten oder durch den Leerstand bedingten größeren Schäden (Mauerwerk, Dach, Dachgauben, Fenster usw.) gerechnet werden.

Besondere Vereinbarungen

- Verfahrensgegenstand ist die Veräußerung der Immobilie durch die Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH. Es besteht keine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht.
- Die Vermarktung wird nach dem besten Konzept (Konzeptvergabe) erfolgen. Gewichtung 70% Konzept und der Preis wird mit 30% gewichtet.
- **Die Grundstücke werden nach dem Erbbaurecht vergeben.**
- Ein schriftliches Angebot mit entsprechendem aussagekräftigem Nutzungskonzept ist bis zum **05.03.2025 per Email oder per Post** bei der Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH einzureichen. Später eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt.
- Bei der Auswahl des Bieters, wird sowohl das einzureichende Konzept, nach den untenstehenden Kriterien, als auch das Gebot berücksichtigt. **Der Zuschlag wird mit der Zustimmung des Rates der Stadt Wilhelmshaven erfolgen.**

Kriterien zur Bewertung des Konzeptes

Aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes, belaufen sich die Beurteilungskriterien des Konzeptes weitgehend auf die Nutzung des Objektes und die Gestaltung der Freiflächen.

Beurteilungskriterien:

- Machbarkeit
- Belebung/Aufwertung des Quartiers gemäß der Sanierungsziele durch die Nutzung
- Qualität der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Nutzung der maritimen Lagegunst
- Energie und Bauökologie

Datenschutz:

Die Datenschutzerklärung der Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH finden Sie unter: www.swvv.de/datenschutz/

Allgemeine Informationen:

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in Grundrissen dargestellte Aufteilungen abweichen. In den Obergeschossen wurden durch den Einbau von Leichtbauwänden veränderte Raumsituationen geschaffen.

Auskünfte und Besichtigungstermine erteilt:

Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH
Michaela Gilbert - Tel: 04421/291-217 - michaela.gilbert@swwv.de
Freiligrathstraße 416
26386 Wilhelmshaven

Wilhelmshaven, November 2024

Auszug aus dem Bauvorbescheid vom 06.03.2024:

1. „Kann der Erdgeschossbereich als Restaurant- und Aufenthaltsbereich genutzt werden?“

Antwort: Die geplante Art der baulichen Nutzung fügt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Nutzung des Erdgeschossbereiches als Restaurant- und Aufenthaltsbereich ist demnach bauplanungsrechtlich zulässig.

2. „Kann der westliche Teil des Gebäudes, welcher aktuell auch Bürofläche ist (Stadtwerke), weiterhin als solche Fläche genutzt werden?“

Antwort: Die geplante Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Nutzung des westlichen Erdgeschossbereiches als Bürofläche ist demnach bauplanungsrechtlich als auch voraussichtlich bauordnungsrechtlich zulässig.

Hinweis: Da es sich bei Büroräumen um Räume handelt, in denen sich Menschen regelmäßig mehrere Stunden lang täglich aufhalten, müssen diese Räume die Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllen.

Im Obergeschoss stehen der geplanten Nutzung aufgrund der geringen Raumhöhe daher bauordnungsrechtliche Belange gem. § 43 Abs. 2 der Nds. Bauordnung (NBauO) entgegen. Dort heißt es: „Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Aufenthaltsräume, deren Grundfläche überwiegend unter Dachschrägen liegt.“

3. „Ist in dem Bereich 1. – 3. OG eine kurzzeitige Beherbergungsstätte realisierbar? (Grund für die Reduzierung auf zwei Nächte ist die niedrige Deckenhöhe und die damit verbundene Aufenthaltsqualität. Das Erdgeschoss würde dahingehend, als Ausgleich, jedoch großzügig gestaltet werden können.)“

Antwort: Gemäß § 43 Abs. 1 NBauO müssen Aufenthaltsräume über 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen. Da nach § 51 NBauO für einen Sonderbau jedoch Erleichterungen gestattet werden können (u. a. in Bezug auf „die Benutzung und des Betriebes der baulichen Anlage“, „die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und Einrichtungen, sowie die Verwendung von Baustoffen“, „die Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Aufzüge sowie der Treppen, Treppenräume, Ausgänge, Flure und sonstigen Rettungswege“, „die barrierefreie Nutzbarkeit“ etc.) ließe sich die Nicht Einhaltung der erforderlichen Raumhöhe voraussichtlich über die Erteilung einer Erleichterung/Abweichung kompensieren.

4. „Ist es gem. NBauO und den ASR zulässig das oberste Geschoss (4. OG) mit einer überwiegenden Deckenhöhe von 2,20 m, als Bürofläche zu nutzen? (Wie bereits beschrieben, nur für überwiegend sitzende Tätigkeiten.)“

Antwort: § 43 Abs. 2 NBauO besagt hierzu: „Für Aufenthaltsräume, die im obersten Geschoss im Dachraum liegen, genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche. Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Aufenthaltsräume, deren Grundfläche überwiegend unter Dachschrägen liegt.“

Antwort des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (GAA):

„Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Gründen des Arbeitsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die in der anliegenden Aufstellung aufgeführten Hinweise in den Bescheid aufgenommen werden.“

Hinweise:

1. Die notwendige endgültige Stellungnahme aus Sicht des Arbeitsschutzes kann erst abgegeben werden, wenn die vollständigen Bauantragsunterlagen vorliegen.
2. Der § 3a der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) regelt das Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten. Der Paragraph gibt u. a. wieder, dass Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden müssen, dass Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten möglichst vermieden und verbleibende Gefährdungen möglichst gering gehalten werden. Beim Einrichten und Betreiben der Arbeitsstätten hat der Arbeitgeber zunächst festzustellen, ob die Beschäftigten Gefährdungen beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten ausgesetzt sind oder ausgesetzt sein können (Gefährdungsbeurteilung: § 5 ArbSchG i. V. m. § 3 ArbStättV). Zudem hat er u. a. die Anforderungen und Maßnahmen für Arbeitsstätten nach dem Stand der Technik (siehe Anhang der ArbStättV) und insbesondere die vom Ausschuss für Arbeitsstätten bekannt gemachten Regeln und Erkenntnisse zu berücksichtigen (Technische Regeln für Arbeitsstätten, ASR).

Die Technischen Regeln konkretisieren im Rahmen ihres Anwendungsbereiches die Anforderungen an das Einrichten und Betreiben von z.B. Arbeitsplätzen oder Verkehrswegen. Bei Einhaltung dieses Regelwerks ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der ArbStättV erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.

Hinsichtlich des o. a. Regelwerks hat der Betreiber Arbeitsstätte die Situation der Deckenhöhe anhand einer Gefährdungsbeurteilung zu bewerten. Die daraus ermittelten Maßnahmen des Arbeitsschutzes sind umgehend umzusetzen. Hierbei gilt: Technische Maßnahmen vor Organisatorischen Maßnahmen vor Persönlichen Maßnahmen (TOPPrinzip). Die Beurteilung der Gefährdungen ist zu dokumentieren. Aus den Unterlagen muss das Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung, die festgelegten Maßnahmen des Arbeitsschutzes und das Ergebnis ihrer Überprüfung ersichtlich sein. Die Gefährdungsbeurteilung kann durch dritte (z.B. Fachkraft für Arbeitssicherheit) erstellt werden. Jedoch muss das Dokument durch die Geschäftsführung gegengezeichnet werden.

3. Auszug aus der ASR 1.2 Nr. 6 „Raumabmessungen und Bewegungsflächen“

(1) Die erforderliche lichte Höhe von Räumen ist abhängig von:

- den Bewegungsfreiräumen für die Beschäftigten,
- der Nutzung der Arbeitsräume,
- den technischen Anforderungen, z. B. Platzbedarf für Lüftung und Beleuchtung,

und

- den Erfordernissen hinsichtlich des Wohlbefindens der Beschäftigten.

(2) In Abhängigkeit von der Grundfläche muss die lichte Höhe von Arbeitsräumen betragen:

- bei bis zu 50 m² mindestens 2,50 m
- bei mehr als 50 m² mindestens 2,75 m
- bei mehr als 100 m² mindestens 3,00 m
- bei mehr als 2000 m² mindestens 3,25 m

(3) Die in Absatz 2 genannten Maße können um 0,25 m herabgesetzt werden, wenn keine gesundheitlichen Bedenken bestehen. Das ist im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung zu ermitteln. Eine lichte Höhe von 2,50 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

(4) Unabhängig von Absatz 3 kann in Arbeitsräumen bis zu 50 m² Grundfläche, in denen überwiegend leichte oder sitzende Tätigkeit ausgeübt wird, die lichte Höhe auf das nach Landesbaurecht zulässige Maß herabgesetzt werden, wenn dies mit der Nutzung der Arbeitsräume vereinbar ist.

(5) Bei Unterschreitung der lichten Höhen nach Absatz 2 darf es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit, der Gesundheit oder des Wohlbefindens der Beschäftigten kommen.

(6) Sollen Räume mit Schrägdecken als Arbeitsräume genutzt werden, müssen die Anforderungen an Aufenthaltsräume mit Schrägdecken nach Landesbaurecht erfüllt sein. Über den Arbeitsplätzen und freien Bewegungsflächen sind die Anforderungen des Absätze 2 bis 5 einzuhalten. Für die Anforderungen an die lichte Höhe von Verkehrswegen und Fluchtwegen gelten die Bestimmungen der ASR A1.8 „Verkehrswege“ bzw. der ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge“.

Fazit: Sofern die o. g. Voraussetzungen erfüllt sind, wäre die geplante Nutzung als Bürofläche somit sowohl bauordnungsrechtlich, als auch nach ArbStättV / ASR (voraussichtlich) zulässig.

5. „Kann der Keller als zu den Restaurants und dem Hostel zugehörigen Zubehörfächen, zur Lagerung genutzt werden?“

Antwort: Gegen eine Nutzung der Kellerräume zu Lagerzwecken bestehen keine grundsätzlichen, baurechtlichen Bedenken. Sofern ein Bauantrag gestellt wird, ist jedoch eine Betriebsbeschreibung beizufügen, aus welcher die tatsächlich geplante Lagernutzung, einschl. des geplanten Lagergutes ersichtlich wird (beachte bspw. auch § 25 DVO-NBauO - Aufbewahrung fester Abfallstoffe in Gebäuden).

6. „Zur Nutzung des 4. OG müssten aus Gründen der Belichtung und der Möglichkeit von Fluchtwegen Dachflächenfenster eingebaut werden. Würde die Denkmalpflege dem zustimmen?“

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB):

„Gegen den Einbau von Dachflächenfenstern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auch hier kommt es auf die Details der Planung (Lage, Größe und Anordnung) an, die ich mit der UDSchB abzusprechen bitte. Alternativ wäre auch der Einbau weiterer Dachgauben zu prüfen. Die bestehenden Dachgauben sind in ihrer historischen Form zu erhalten bzw. wiederherzustellen.“

7. „Geplant ist im EG Bereich (ca. 1,2 m oberhalb Straße) eine Terrasse für das Restaurant anzubauen (siehe Pläne), würde die Denkmalpflege dem zustimmen? (Der Bau könnte auch in Klinker ausgeführt werden und würde sich so gut in die Gestaltung des Bestands einfügen).“

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB):

„Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Anbau einer Terrasse. Die Wahl eines dunklen regional- und zeittypischen Pflasterklinkers für den Bodenbelag (wie im Bestand) sowie geeignete Verblendersteine (rotbunter Backstein mit matter Sinterschicht) sind aus denkmalfachlicher Sicht geboten. Die Gebäudefluchten sollten zur Begrenzung berücksichtigt werden.“

8. „Beim Bau der Terrasse müsste min. eine Tür in der Ostfassade eingebaut werden (siehe Pläne), würde die Denkmalpflege dem zustimmen?“

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB):

„Dem nutzungsbedingten Einbau einer Tür zur Erschließung des Terrassenbereichs stehen keine grundsätzlichen denkmalrechtlichen Bedenken entgegen. Allerdings ist es aus denkmalfachlicher Sicht erstrebenswert, die geplante Tür an die Stelle der bestehenden mittleren Fensteröffnung zu verlegen. Die den Baukörper prägende Achsensymmetrie bliebe dadurch gewahrt. Eine zusätzliche Wandöffnung neben den bestehenden Fensteröffnungen ist aus oben genannten Gründen abzulehnen. Bei der zu ergänzenden Tür ist ein gestalterischer Bezug zu den bestehenden Türöffnungen an den Längsseiten des Gebäudes aus denkmalfachlicher Sicht geboten. Bei der Höhe der Terrasse ist die Einbauhöhe der Tür zwingend zu beachten, da der bereits vorhandene Sturz (mittleres Fenster) auf gleicher Höhe erhalten werden sollte.“

9. „Es wäre auch denkbar die Geschossdecken in Teilen zu entfernen bzw. zu öffnen. So würde eine höhere Deckenhöhe in den unterhalb liegenden Geschossen entstehen. Würde die Denkmalpflege dieser Umsetzung zustimmen?“

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB):

„In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.04.2023 wurden keine Bedenken gegenüber der Entfernung von Teilen der Geschossdecken geäußert. Wir schließen uns dieser Einschätzung an und sehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer partiellen Entfernung der Geschossdecken, sofern die ursprüngliche Raumhöhe in anderen Bereichen weiterhin nachvollziehbar und der industrielle Charakter des Baudenkmals gewahrt bleibt.“

10. „In der Planung wurden aus logistischen Gründen, sowie aus Gründen der aktuell zu kleinen Größe, die Treppenhäuser und die Aufzüge versetzt. Gibt es zu dieser Planung Einwände von der Denkmalpflege?“

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB):

„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegenüber dem Neubau von Treppenanlagen und Aufzügen. Zusätzlich sollte jedoch der Erhalt der bestehenden Treppenhäuser geprüft und die neuen Treppen ggf. an anderer Stelle realisiert werden.“

Sonstige Hinweise:

1. Dieser Bauvorbescheid ergeht ohne die Beurteilung / Prüfung weiterführender bauordnungsrechtlicher bzw. sonstiger baunebenrechtlicher Anforderungen (z. B. Brandschutzbestimmungen, Nds. Naturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Wasserrecht etc.). Diese erfolgt erst im Zuge eines Bauantragsverfahrens.
2. Gemäß § 68 NBauO sind Nachbarn, deren Belange eine Baumaßnahme berühren kann am Verfahren zu beteiligen. Widersprüche ortsansässiger Unternehmen (hier: Immobiliengesellschaft Emsstraße GmbH & Co.KG und ALBA Metall Nord GmbH) können nicht ausgeschlossen werden.
3. Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Im Übrigen gelten die §§ 67 bis 70 und 71 Sätze 2 bis 4 NBauO sinngemäß.

Ende des Auszugs des Bauvorbescheides.