

Machbarkeitsstudie zur Nachfolgenutzung des Wasserturms Bad Zwischenahn



Franziska Taube, B. Eng.

Pferdemarkt 16
26121 Oldenburg

Bad Zwischenahn, den 28.11.2012

0176 – 2132 4116

franziska_taub@yaho.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	III
1 Zielsetzung einer Machbarkeitsstudie	1
1.1 Definition einer Machbarkeitsstudie	1
1.2 Die Machbarkeitsstudie „Wasserturm Bad Zwischenahn“	2
2 Aktueller Zustand des Wasserturmes	3
2.1 Eckdaten und die bisherige Nutzung	3
2.2 Eigentümer und Projektbeteiligte	12
2.3 Beachtung des Denkmalschutzes	13
3 Bautechnische Beurteilung	15
4 Nutzungskonzepte	21
4.1 Nutzung wie bisher	30
4.2 Gastronomie	32
4.3 Ausstellungsräume	34
4.4 Ferienwohnungen	36
4.5 Büroräume	36
4.6 Möglichkeiten von Nebennutzungen	37
5 Finanzierung	41
5.1 Vermietung des Turmes	41
5.2 Verkauf des Turmes	44
5.3 Verkauf und Projektierung des Grundstücks	45
5.4 Fördermittel	49
6 Zielfestlegung und Handlungsfolgen	55
7 Quellenverzeichnis	58
8 Adressenliste	63
9 Anlage	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bad Zwischenahn	3
Abbildung 2: Satellitenbild Dränkweg	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus Bebauungsplan.....	4
Abbildung 4: Foto vom Grundstück	5
Abbildung 5: Foto Ansicht.....	6
Abbildung 6: Grundriss EG.....	7
Abbildung 7: Grundriss 1. OG.....	8
Abbildung 8: Grundriss 2. OG.....	9
Abbildung 9: Grundriss 3. OG.....	10
Abbildung 10: Grundriss 4. OG.....	11
Abbildung 11: Vergleich mit anderen Türmen.....	22
Abbildung 12: Wasserturm in Mühlheim / Ruhr	23
Abbildung 13: Wasserturm in Essen.....	24
Abbildung 14: Wasserturm Königs Wusterhausen	25
Abbildung 15: Wasserturm in Gräfath.....	26
Abbildung 16: Anregungen aus den Archivakten.....	27
Abbildung 17: Ideen aus Treffen mit Vertretern der Gemeinde u. Gemeindewerke .	28
Abbildung 18: Zusammenfassung der Anregungen.....	29
Abbildung 19: Wasserturm in Mühlheim / Ruhr	39
Abbildung 20: Mietspiegel Bad Zwischenahn	43
Abbildung 21: Potentielle Grundstückseinteilung.....	46
Abbildung 22: Draufsicht auf das zu projektierende Grundstück	47

Abkürzungsverzeichnis

bspw.	beispielsweise
BTG	Bad Zwischenahner Touristik GmbH
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EG	Erdgeschoss
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
FF	Fertigfußboden
ggfl.	gegebenfalls
hrsg.	herausgegeben
i. d. R.	in der Regel
km	Kilometer
l	Liter
lt.	laut
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
o. g.	oben genannt
OG	Obergeschoss
s.	siehe
u. Ä.	und Ähnliche / Ähnliches
u. A.	unter Anderem
uvm.	und Viele / Vieles mehr
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
z. Zt.	zurzeit

1 Zielsetzung einer Machbarkeitsstudie

Nach einer kurzen Definition, was eine Machbarkeitsstudie ist und welchen Inhalt sie hat, wird kurz erläutert, warum die Machbarkeitsstudie für den Bad Zwischenahner Wasserturm notwendig ist und was ihr Ziel ist.

1.1 Definition einer Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie wägt verschiedene Ideen für eine Nutzung bzw. Umnutzung einer Immobilie bzw. eines Gebäudes ab, stellt diese gegenüber und hat das Ziel dieses Gebäude auf langfristige Sicht zu erhalten und unter ökonomischen, technischen, rechtlichen und sozialen Gesichtspunkten zu nutzen.

Um den zukünftigen Bestand einer Immobilie sichern zu können, sind seitens des Erstellers einer Machbarkeitsstudie verschiedene Überlegungen und Maßnahmen notwendig und wichtig.¹

Folgende Fragen sind während der gesamten Durchführung der Machbarkeitsstudie zu untersuchen:

- Welche Ideen und Alternativen hinsichtlich der späteren Nutzung gibt es bzw. wofür könnte sich der Eigentümer entscheiden?
- Welche Förderungsmaßnahmen und Zuschüsse können in Erwägung gezogen werden?
- Liegen evtl. rechtliche und politische Einschränkungen vor?²

Neben diesen Fragen beschäftigt sich der Ersteller der Machbarkeitsstudie mit wirtschaftlichen Aspekten und Grundlagen, den technischen Gegebenheiten, evtl. Mieteinnahmen, Standortbestimmungen, etc.³

Die Machbarkeitsstudie dient zudem vor allem dazu, allen Beteiligten die Realisierbarkeit potentieller Projektideen und Möglichkeiten, die ein Gebäude bietet, zu verdeutlichen. Ebenso sollte diese Studie das Auftreten von wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen oder sozialen Problemen berücksichtigen. Trotz detailreicher Planungen ist dies keine Garantie dafür, dass die Machbarkeitsstudie eine konkrete Umnutzung ermittelt und erfolgreich erstellt werden kann. Mit Fertigstellung der Studie kann durchaus das Ergebnis lauten, dass keine der entwickelten Nutzungsmöglichkeiten in Frage kommt und dass keine der vorgeschlagenen Nutzungsmöglichkeiten favorisiert wird.⁴

Die Machbarkeitsstudie stellt keine Entscheidung oder Beschlussvorlage über eine spätere Nutzung dar, sondern dient lediglich als Grundlage und Vorbereitung zur

¹ Vgl. Diederichs, C. J.: Führungswissen, Berlin 1999, S. 269

² Vgl. Kochendörfer, B., Liebchen, J., Viering, M.: Bau-Projekt-Management, Wiesbaden 2007, S. 6f.

³ Vgl. Kalusche, W.: Projektentwicklung von Immobilien, Berlin 2007, S. 1194

⁴ Vgl. Schulte, K.-W., Bone-Winkel, S.: Grundlagen Projektentwicklung, Köln 2008, S. 41f.

Entscheidungsfindung seitens des Eigentümers, ob und welche Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude in Frage kommen.

Nach der Entscheidung für eine der Nutzungskonzepte folgt durch den Eigentümer i. d. R. die bauliche Umgestaltung. Für diese muss an dieser Stelle ein für die Baugenehmigung zuständiger Architekt beauftragt werden, die Akquise von Mietinteressenten und Investoren erfolgen und ein Finanzierungsplan aufgestellt werden. Diese Punkte sind kein Bestandteil einer Machbarkeitsstudie und müssen von entsprechenden Fachleuten erfüllt werden.⁵

1.2 Die Machbarkeitsstudie „Wasserturm Bad Zwischenahn“

Bei dem 1937/1938 errichteten Wasserturm in Bad Zwischenahn handelt es sich, wie generell bei Wassertürmen um „einen aus dem Siedlungsumfeld herausragenden architektonischen Zeugen einer industriellen Wasserversorgung“⁶, der zum Ausgleich des Wasserdrucks in der örtlichen Trinkwasserversorgung dient. „Aufgrund einer technisch innovativen Trink- und Brauchwasserversorgung im Flachland [...] (werden) Wassertürme allerdings zusehends ihrer ursprünglichen Funktion beraubt.“⁷

Da dies auch in Bad Zwischenahn der Fall ist, wird der Turm im Jahr 2013 aufgrund der Errichtung eines Druckausgleichsbehälters außer Betrieb genommen. Durch die Außerbetriebnahme soll er für eine eventuelle Umnutzung freigegeben und möglichst als Aussichtsplattform für den Tourismus und die Besucher bzw. Anwohner Bad Zwischenahns erhalten werden.

In der folgenden Machbarkeitsstudie soll der seit dem 01.12.1995 unter Denkmalschutz stehende Turm näher untersucht und mehrere mögliche Nachfolgenutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Neben diesen Möglichkeiten sind die Gesichtspunkte von eventuellen Fördermitteln, den wirtschaftlichen und politischen Interessen des derzeitigen Eigentümers und anderen Beteiligten und weiteren Aspekten, wie dem Denkmalschutz, der Statik und des baulichen Zustandes, zu betrachten.

Um das Vorgehen zu erleichtern, sind Ideen zu suchen, die während Terminen mit Vertretern der Gemeinde und Gemeindewerke zu diskutieren und hinsichtlich Vorteilen und Nachteilen zu prüfen sind.

Überblick über das Kapitel 1

- Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, den derzeitigen und zukünftigen Eigentümern aufzuzeigen, welche Möglichkeiten einer Nutzung und den damit verbundenen Finanzierungen bestehen und die Entscheidung für eine dieser Nutzungsarten zu vorzubereiten.

⁵ Vgl. Schulte, K.-W., Bone-Winkel, S.: Grundlagen Projektentwicklung, Köln 2008, S. 55f.

⁶ Wieckhorst, T.: Wassertürme neu genutzt, Neustadt 1996, S. 6

⁷ Wieckhorst, T.: Wassertürme neu genutzt, Neustadt 1996, S. 6

2 Aktueller Zustand des Wasserturmes

In diesem Kapitel werden die nachstehenden Sachverhalte, die unmittelbar mit dem Turm verknüpft sind, dargestellt:

- Eckdaten zum Turm und Grundstück
- Wie wurde der Wasserturm in Bad Zwischenahn bisher genutzt?
- In wessen Eigentum befindet er sich?
- Wer ist an dieser Machbarkeitsstudie beteiligt?
- Welche Bedeutung hat der Denkmalschutz für den Turm und die zukünftige Nutzung?

2.1 Eckdaten und die bisherige Nutzung

Die niedersächsische Gemeinde Bad Zwischenahn befindet sich im Nord-Westen der Bundesrepublik im Landkreis Ammerland.

Der Wasserturm befindet sich im Dränkweg 4 in Bad Zwischenahn und wurde vom Architekten Johann Friedrich Höger entworfen und im Jahr 1937 realisiert.

Auf der folgenden Abbildung ist die Lage des Turmes in Bad Zwischenahn zu sehen.

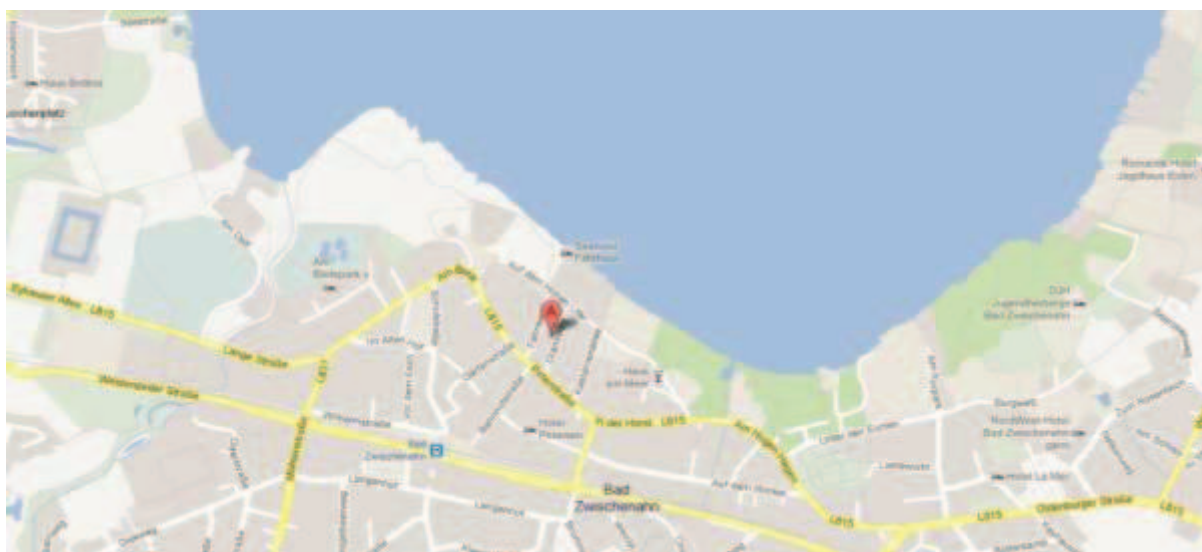


Abbildung 1: Bad Zwischenahn

Quelle: Google Maps: Bad Zwischenahn, o. O. 2012, o. S.

Das Grundstück, auf dem sich der Turm befindet, liegt in zentraler Lage in Bad Zwischenahn und liegt nur wenige Meter vom Zwischenahner Meer und der Hauptgeschäftsstraße entfernt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein als Grünfläche ausgewiesenes Areal, welches in zwei Gemarkungen aufgeteilt ist und nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde. Auf dem parkähnlichen Grundstück befinden sich ein Denkmal zur *Gründung*

des deutschen fliegenden Seenotrettungsdienstes und der belgischen Partnerstadt Izegem. Die folgenden Abbildungen zeigen das Grundstück und die Lage des Turms auf diesem:



Abbildung 2: Satellitenbild Dränkweg

Quelle: Google Maps: Satellitenbild Dränkweg, o. O. 2012, o. S:

Die nächste Abbildung zeigt die im Bebauungsplan festgelegte Grünfläche.



Abbildung 3: Ausschnitt aus Bebauungsplan

Quelle: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 I „Auf dem hohen Ufer“ Gemarkung Bad Zwischenahn; Entwurf

5 | Aktueller Zustand des Wasserturmes

Bisher besteht das Grundstück aus zwei Teilgrundstücken mit der Gemarkung 031901 und den Flurstücknummern 64 und 65. Diese beiden Grundstücke haben eine Fläche von 1919 m² bzw. 1070 m² aufzuweisen und bilden somit eine gesamte Grundstücksfläche von 2.989 m². Die folgende Abbildung verdeutlicht, von welcher Größe das Grundstück ist.



Abbildung 4: Foto vom Grundstück

Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 5: Foto Ansicht

Quelle: Eigene Aufnahme

Der ca. 38 m hohe Turm mit Sichtmauerwerk hat eine quadratische Grundfläche von ca. 10 m X 10 m und entspricht einer konischen Bauform, was bedeutet, dass die rote Klinkerfassade sich nach oben verjüngt und der Turm an der Oberkante Abmessungen von 9,04 m X 9,04 m hat. Oben auf dem Turm befindet sich eine Aussichtsplattform, die auch die Dachform des Turms – ein Flachdach – vorgibt. Das Fassungsvermögen des Wasserkernes im Turm beträgt ca. 210 m³. Dieser befindet sich innerhalb des in sich geschlossenen Mauerwerksturms und ist ein Flachbodenbehälter.⁸

Nachdem der Turm früher in erster Linie der Wasserversorgung der Gemeinde Bad Zwischenahn diente und Wohnungen in den unteren Geschossen (1. – 2. OG) angelegt waren, steht der Turm heute bis auf wenige Räumlichkeiten, die von der Bad Zwischenahner Woche genutzt werden, leer. Die Geschosse EG bis zum 3. OG sind durch ein Treppenhaus, das nicht räumlich getrennt ist, verbunden. Ab dem 3. OG führt eine Holztreppe durch das 4. OG, um den Wasserkern herum bis zur Aus-

⁸ Vgl. Schmidt, J.: Wassertürme in Bremen und Hamburg, Cottbus 2011, S. 239

sichtsplattform nach oben. Die einzelnen Geschosse haben folgende Flächen zur Verfügung:

Erdgeschoss:

Sowohl die Eingangshalle, als auch der Nutzungsraum sind helle Räumlichkeiten. Der Geräteraum, der auch als Raum für die Aufsichtsperson der Aussichtsplattform genutzt wurde, ist durch ein Fenster zum Treppenhaus verbunden und auch hell.

Nutzungsraum	ca. 45 m ²
Heizungsraum	ca. 10 m ²
<u>Eingangshalle</u>	ca. 10 m ²
	ca. 65 m ²

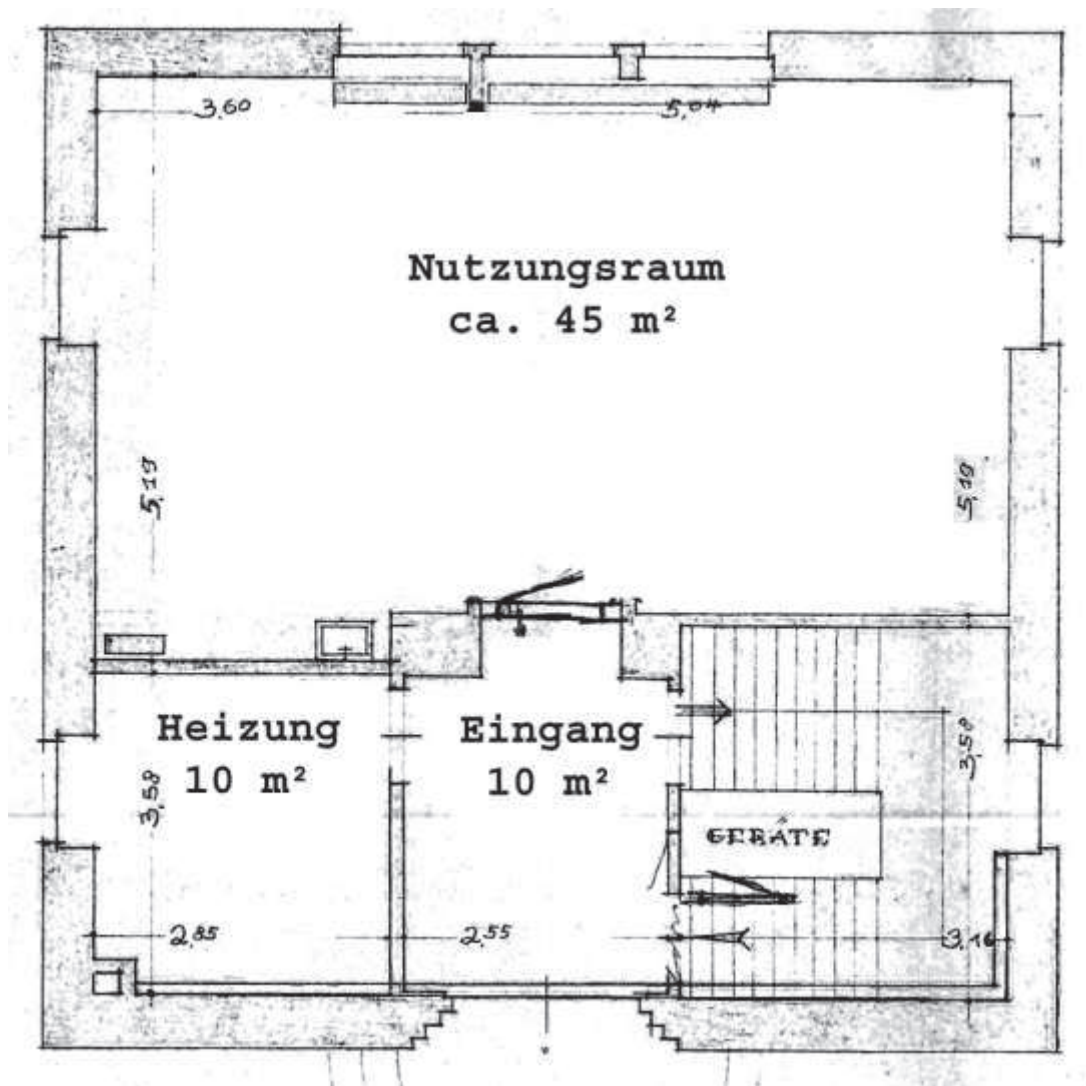


Abbildung 6: Grundriss EG

Quelle: Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk

1.Obergeschoss:

Durch die Fenster in den einzelnen Räumen der ehemaligen Wohnung ist eine natürliche Helligkeit vorhanden.

Raum I	ca. 24 m ²
Raum II	ca. 31 m ²
Flur	ca. 2,5 m ²
<u>WC</u>	ca. 5 m ²
	ca. 62,5 m ²

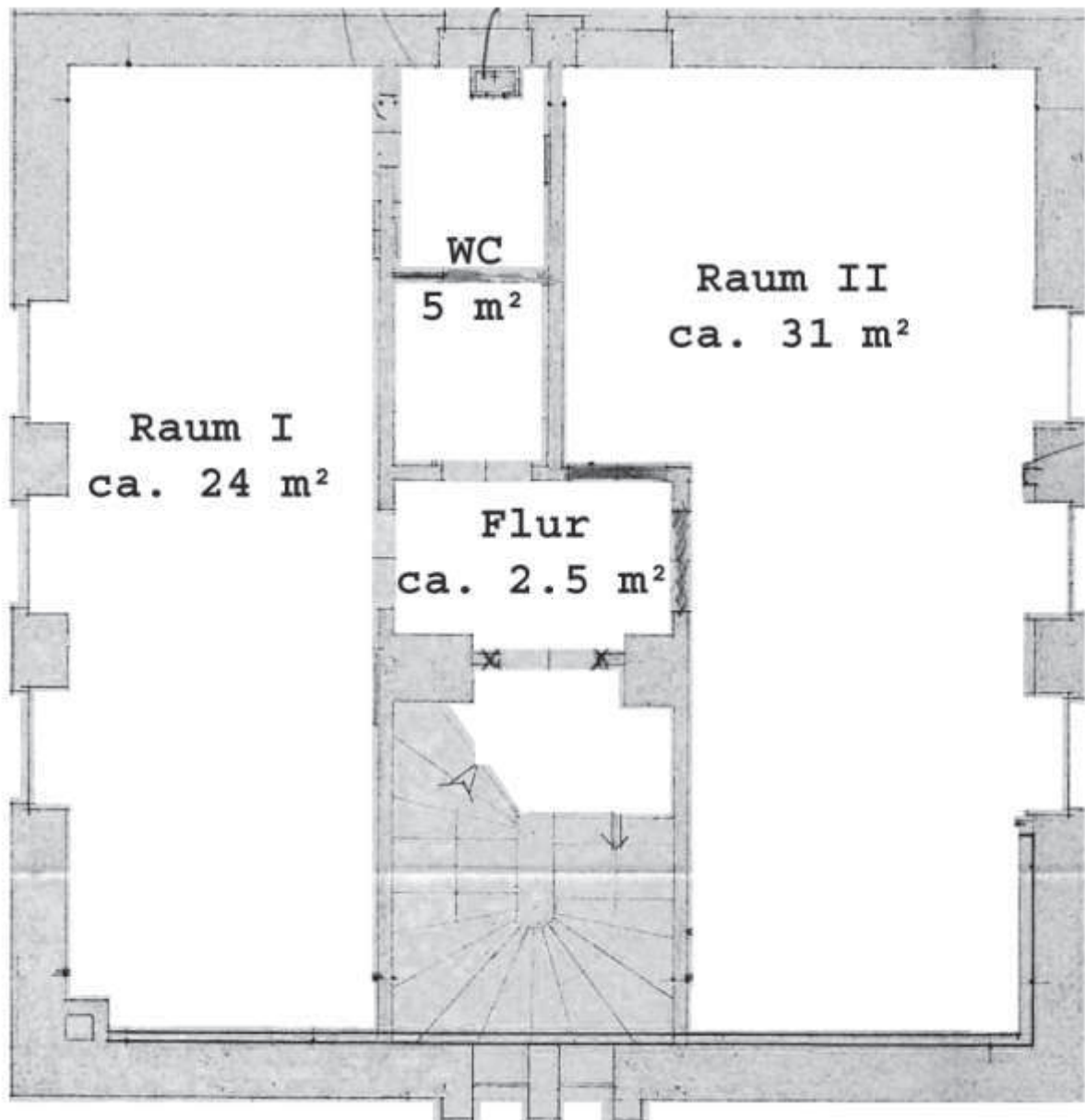


Abbildung 7: Grundriss 1. OG

Quelle: Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk

2.Obergeschoss:

Das zweite Obergeschoss ist ähnlich dem 1. OG. Auch hier sind ausreichend Fenster in den einzelnen Räumen und somit eine natürliche Helligkeit vorhanden.

Raum I	ca. 24 m ²
Raum II	ca. 31 m ²
Flur	ca. 4 m ²
<u>WC</u>	ca. 5 m ²
	ca. 64 m ²

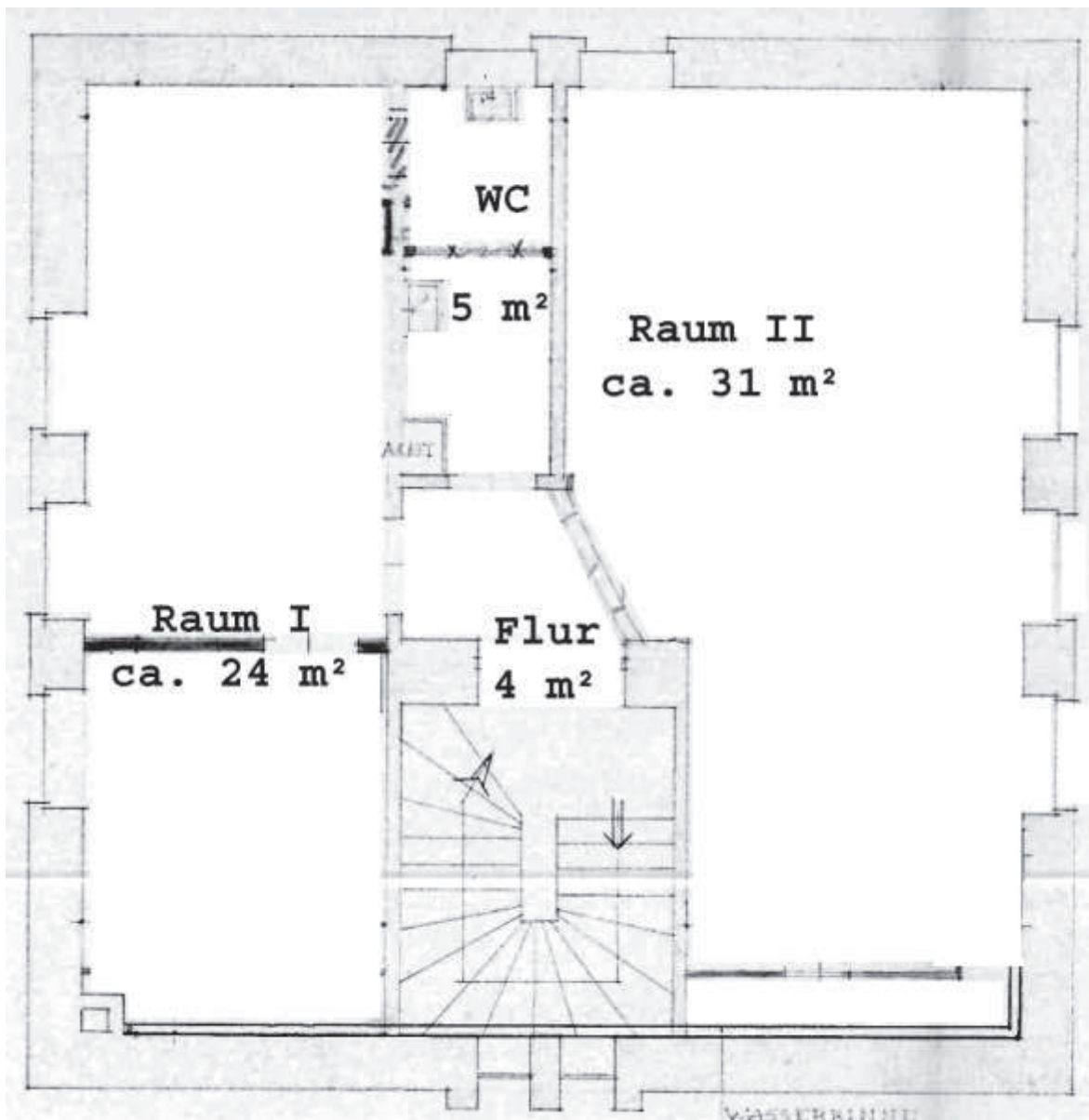


Abbildung 8: Grundriss 2. OG

Quelle: Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk

3.Obergeschoss:

Im 3. OG befindet sich momentan ein Lager, das nur wenige Fenster hat und sehr dunkel ist.

Raum I ca. 17 m²

Raum II ca. 38 m²

ca. 45 m²

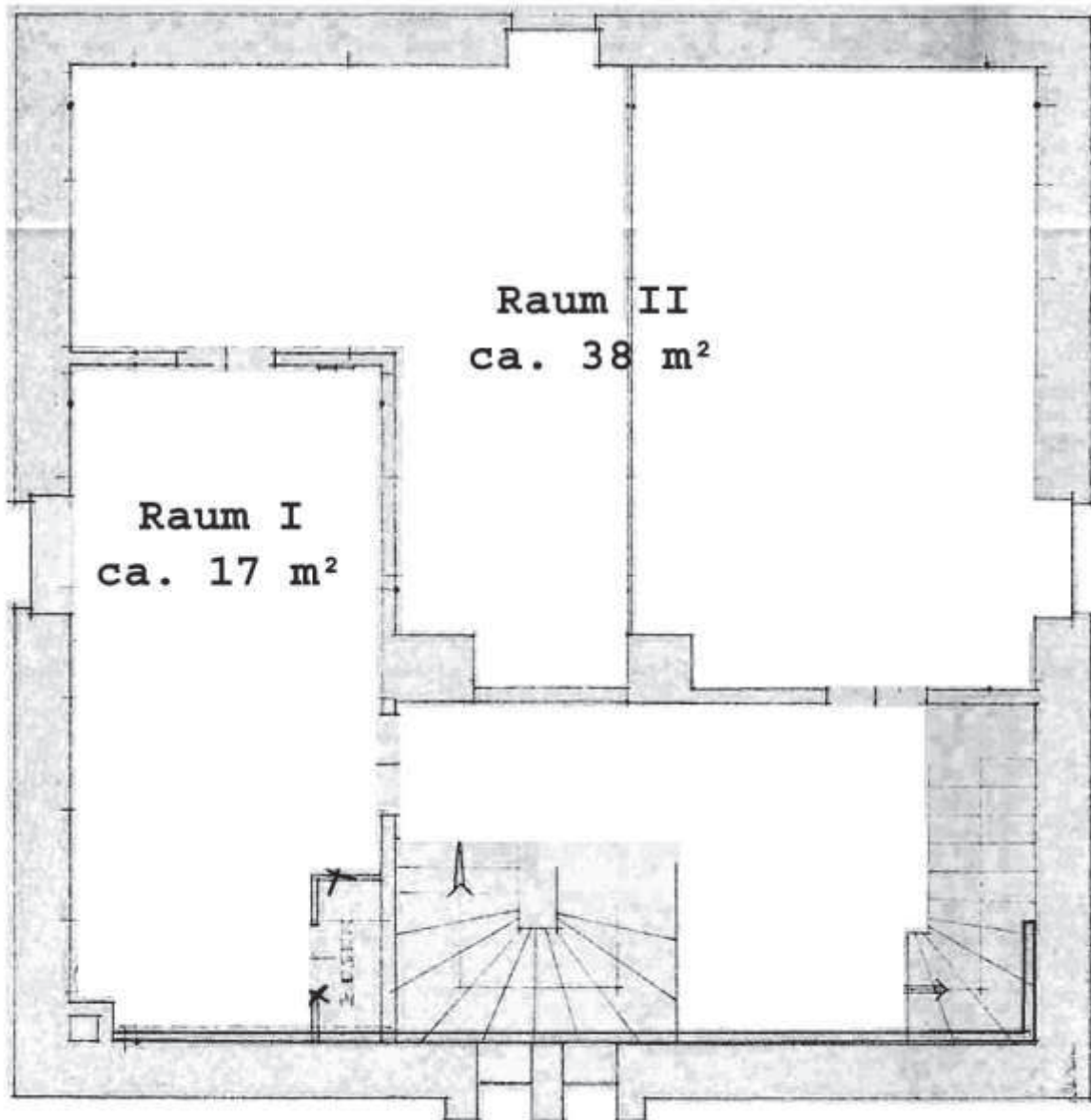


Abbildung 9: Grundriss 3. OG

Quelle: Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk

4.Obergeschoss:

Der Raum unterhalb des Wasserbehälters hat nur wenige Fenster. Bisher ist auch keine räumliche Trennung von der Holztreppe gegeben.

Raum ca. 60 m²

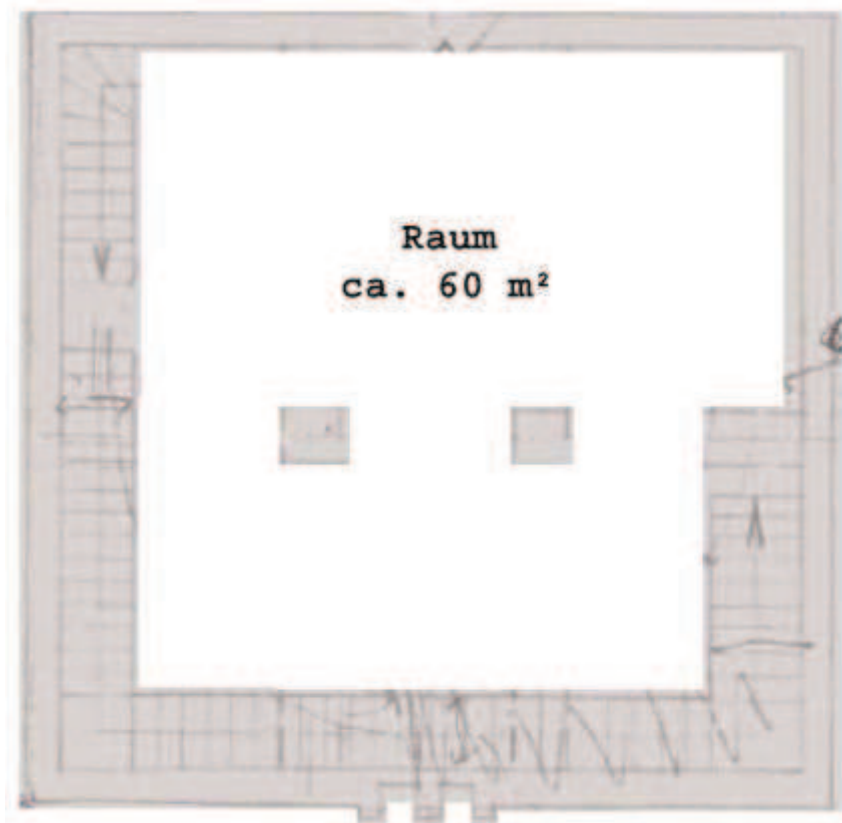


Abbildung 10: Grundriss 4. OG

Quelle: Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk

Zwischenzeitlich befanden sich das Fremdenverkehrsbüro in den Wohnungen, die als Büroräume umfunktioniert wurden, und bis zum Jahr 2000 eine Amateurfunkstation auf der Aussichtsplattform.

Lediglich diese Aussichtsplattform wird jährlich - mit wenigen Ausnahmen - seit der Inbetriebnahme des Turmes im Jahr 1938 in den Monaten Mai bis Oktober genutzt.

Die Aussichtsplattform und somit auch der Turm ist ein beliebtes Ziel für Touristen und Kurgäste und in den Monaten April bis Ende Oktober geöffnet. Rund 900 Besucher pro geöffneten Monat konnte der Turm durchschnittlich im Jahr 2012 zählen.

In den Monaten Mai bis Oktober sind Begehungen auf die Aussichtsplattform zum freien Eintritt möglich.

Am 01.12.1995 wurde in einem Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland mitgeteilt, dass der Turm aufgrund seiner geschichtlichen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde und nun ein ganzheitlich herausragendes Baudenkmal bildet.⁹

Momentan befindet sich der Turm im Besitz der Gemeindewerke Bad Zwischenahn. „Die Gemeindewerke Bad Zwischenahn für Wasser und Abwasser sind [...] ein gemeindlicher Eigenbetrieb“ und werden auch als eigenständiges Tochterunternehmen der Gemeinde bezeichnet.¹⁰

2.2 Eigentümer und Projektbeteiligte

Wie bereits erwähnt, sind die Gemeindewerke Bad Zwischenahn die momentanen Eigentümer des Turmes. Da diese jedoch in die Gemeinde Bad Zwischenahn eingegliedert sind und der Turm eventuell an die Gemeinde übergehen soll, hat diese bei der Entscheidungsfindung Mitspracherecht. In einem Betriebsausschuss der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser wird nach Abschluss der Machbarkeitsstudie die Entscheidung über den zukünftigen Bestand des Turmes diskutiert und getroffen.

Um schon während der Erstellung Ideen und Anregungen von Mitarbeitern der Gemeindewerke und der Gemeinde mit einzubeziehen, fand Anfang Juli 2012 ein Treffen statt. An diesem Treffen nahmen Herr Schöbel (Leiter der Gemeindewerke), Herr Hobbiebrunken (technischer Betriebsleiter des Wasserwerkes), Herr Oeljeschläger (Fachbereichsleiter Zentrale Verwaltung und allg. Vertreter des Bürgermeisters) und die Erstellerin der Machbarkeitsstudie, Frau Taube, teil. Eine Liste aller Projektbeteiligten ist in der Anlage zu finden.

Nach diesem Treffen soll es ermöglicht werden, die politischen Interessen der Gemeinde und der Gemeindewerke zu berücksichtigen, eventuelle Vorschläge für den Tourismus zu erarbeiten, Wünsche der Bad Zwischenahner Bürger anzunehmen und die Öffentlichkeit mit einzubeziehen.

Unterstützend für die Machbarkeitsstudie sind zudem der Monumentendienst, der den Wasserturm inspiziert hat, um den momentanen baulichen Zustand festzuhalten, und das sogenannte *Euro-Office* aus Oldenburg, das als beratende Funktion für Fördermittel zu Seite steht.

Zudem ist ein sehr großer Teil der Machbarkeitsstudie bzw. an der zugehörigen Recherche die Denkmalschutzbehörde und das Denkmalschutzgesetz, da der Turm seit 1995 unter Denkmalschutz steht und jede weitere Nutzung nur unter der Genehmigung der zugehörigen Denkmalschutzbehörde möglich ist. Zu den einzelnen Treffen befinden sich in der Anlage Protokolle, in denen der Informations- und Ideenaustausch festgehalten sind.

⁹ s. Archivakten

¹⁰ Gemeinde Bad Zwischenahn: Gemeindewerke, Bad Zwischenahn, o. J., o. S.

2.3 Beachtung des Denkmalschutzes

Da der Wasserturm seit 1995 unter Denkmalschutz steht, ist bei einer Umnutzung Folgendes zu berücksichtigen:

Laut dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind „Kulturdenkmale [...] zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.“¹¹ Dies beinhaltet eine wirtschaftliche und sorgsame Nutzung und zudem eine Instandhaltung des Kulturdenkmals, die ständige Pflege und den Schutz vor eventuellen Gefährdungen (z.B. Verfallen der Bausubstanz). Jede Veränderung, Instandsetzung und Wiederherstellung ist durch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.¹²

Nach Möglichkeit sollte die bisherige Nutzungsform der Wasserversorgung Bad Zwischenahns mit eingeschlossen und erhalten werden. Da der Bad Zwischenahner Wasserturm in seiner Hauptnutzung stillgelegt wird und die bisherige Nutzung der städtischen Wasserversorgung nicht mehr gegeben ist, kann dieser Punkt des Denkmalschutzgesetzes nicht eingehalten werden.

Zudem sollte stets darauf geachtet werden, dass ursprüngliche Materialien erhalten werden. Dies ist von Nöten, da alle Materialien auf die Bausubstanz einwirken, neue Materialien diese negativ verändern können und um das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes beizubehalten.¹³

Bei dem Wasserturm Bad Zwischenahns handelt es sich um ein Baudenkmal, das aufgrund seines historischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Hintergrundes unter Denkmalschutz gestellt wurde, was bedeutet, dass die äußere Hülle, das Innere und der Wasserkern mit dazugehöriger Technik als Gesamtdenkmal anzusehen sind.

Um zunächst abzuklären, ob mit der Neunutzung eventuelle Änderungen möglich sind, wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Besprechungstermin mit Vorortbegehung vereinbart. Aus diesem Termin resultierende Ergebnisse sind als Protokoll im Anhang festgehalten.

Vorgreifend lässt sich sagen, dass laut Herrn Gelewski von der Denkmalschutzbehörde der Wasserturm als Ganzes betrachtet werden muss und keinerlei große Veränderungen durchgeführt werden dürfen. Ein großes Diskussionsthema war dabei, ob der Wasserkern entfernt werden darf, um die Raumebene für die Neunutzung zur Verfügung zu haben.

Die Entfernung des Wasserkernes ist in den meisten Fällen bei der Umnutzung eines Wasserturmes nicht möglich, da dies in der Regel nur unter erheblichen baulichen Schwierigkeiten und einer damit verbundenen Missachtung des Denkmalschutzes

¹¹ Land Niedersachsen: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, Hannover 2004, § 1

¹² Vgl. Land Niedersachsen: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, Hannover 2004, § 6 - 10

¹³ Vgl. Schwarz, K.: Denkmalschutz, Wiesbaden 2012, o. S.

möglich ist.¹⁴ Herr Gelewski verwies demzufolge mehrfach und deutlich daraufhin, dass der Wasserturm Bad Zwischenahns als Gesamtdenkmal zu betrachten ist und die Entfernung des Kernes und die Nutzung der obersten Etage somit nicht zulässig ist.

Nach der Entscheidung durch den Betriebsausschuss der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser ist der Denkmalschutzbehörde des Ammerlandes das Konzept der Neunutzung vorzulegen. Ob diese Art der Nutzung dann realisiert werden darf, ist von der Denkmalschutzbehörde und eventuell in Zusammenarbeit mit dem ansässigen Bauamt und der Gemeinde Bad Zwischenahn zu entscheiden. Die Behörden Bauamt und Denkmalschutz sicherten eine planungs- und baurechtliche Kooperation zu und werden eventuell einem vereinfachten Genehmigungsverfahren zuzustimmen.

Festgelegt wurde innerhalb dieses Gespräches, dass es sich in jedem Fall um eine gewerbliche Nutzung handeln soll. Welche baulichen Maßnahmen für diese Nutzung erforderlich sind und wie der momentane bauliche Zustand des Turmes ist, wurde durch den Monumentendienst geprüft. Im Folgenden werden der Monumentendienst, seine Arbeit und die Ergebnisse zum Wasserturm näher erläutert.

Überblick über das Kapitel 2

- Großes Grünflächenareal vorhanden
- 45 – 62 m² Fläche pro Etage für eine neue Nutzung vorhanden (EG – 4. OG)
- Gemeindewerke sind momentane Eigentümer
- Turm unter Denkmalschutz
- Denkmalschutzbehörde legt gewerbliche Nutzung fest

¹⁴ Vgl. Wieckhorst, T.: Wassertürme neu genutzt, Neustadt 1996, S. 6 f.

3 Bautechnische Beurteilung

Um den momentanen Zustand der Bausubstanz zu bestimmen, der für die Entwicklung von Nutzungskonzepten und die damit verknüpften Baukosten entscheidend ist, wurde der Monumentendienst beauftragt.

„Der Monumentendienst ist eine Initiative der gemeinnützigen Stiftung Kulturschatz Bauernhof. Im Interesse des Gemeinwohls verfolgt er das Ziel, Denkmaleigentümern beim schonenden Erhalt ihrer Gebäude aktiv und beratend zur Seite zu stehen und so dem langsamen und vielfach unbemerkten Verfall der kulturhistorischen Bauwerke mit präventiven Maßnahmen entgegen zu wirken.

Getreu dem Motto "... weil Schönes Pflege braucht" suchen die speziell ausgebildeten Inspektoren des Monumentendienstes i. d. R. einmal jährlich das historische Gebäude auf und nehmen es genau unter die Lupe. Bautechnische Mängel werden von uns frühzeitig erkannt und, soweit dies mit einfachen Mittel möglich ist, direkt beseitigt. Der Ausbreitung teurer Schäden kann so im Anfangsstadium vorgebeugt werden.

Unterstützung und finanzielle Förderung erhält der Monumentendienst von Seiten des europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der Europäischen Union und vom Ministerium für Wissenschaft und Kultur des Landes Niedersachsen. In der Region tragen die Landkreise Ammerland, Aurich, Cloppenburg, Friesland, Leer, Oldenburg, Osnabrück und Wittmund sowie die Städte Emden, Oldenburg und Osnabrück finanziell und ideell erheblich zum Gelingen des Projektes bei. Darüber hinaus kooperiert der Monumentendienst mit vielen weiteren Institutionen in der Region.“¹⁵

Nach der ersten Kontaktaufnahme mit dem Monumentendienst und einer kurzen Vorstellung des Bad Zwischenahner Wasserturms und der damit verbundenen Problematik fand ein erstes unverbindliches Treffen zwischen der Vertreterin des Monumentendienst Kerstin Stölken und den Gemeindewerken am 23.07.2012 statt.

Bei dem Treffen konnten erste Fragen geklärt werden. Die Voraussetzung für die Arbeit des Monumentendienstes ist eine Mitgliedschaft des Besitzers des zu inspizierenden Gebäudes bei einem Beitrag von 40 € pro Kalenderjahr. Nach der kostenlosen Inspektion eines Gebäudes durch geschultes Handwerkerpersonal erfolgt eine Erstellung eines Berichtes, der den Zustand des Gebäudes und eventuelle Sanierungsmaßnahmen darstellt.

Bei diesem ersten Treffen, an dem Frau Stölken, Herr Logemann, Herr Schöbel und Frau Taube teilnahmen, wurde der Turm zunächst nur sehr oberflächlich begutachtet. Nach der Beauftragung des Monumentendienstes erfolgt die ausführliche Inspektion.

¹⁵ Monumentendienst: Portrait, Cloppenburg 2012, o. S.

Nach der anschließenden Beauftragung des Monumentendienstes wurde der Wasserturm am Montag, den 30.07.2012, ausführlich inspiziert. Es folgt eine Zusammenfassung des Inspektionsberichtes:

- **Betonbewehrung:** An einigen Bauteilen im Wasserturm ist es zur Korrosion des Stahlbetons gekommen. Ein Fachunternehmen für Betonsanierung und ein Statiker sollten beauftragt werden, die im Gebiet der Beton- und Altbausanierung versiert sind. Diese sind befähigt, den wirklichen Zustand des Gebäudes noch einmal zu untersuchen und festzustellen, ob der Turm überhaupt trocken zu legen ist.
- **Fassade:** Unterschiedlich starke Risse schädigen das Mauerwerk des Turmes. Durch Witterungseinflüsse, wie z. B. Schlagregen verschlechtert sich der Zustand des Außenmauerwerks zunehmend und führt zu einer Durchfeuchtung des innenliegenden Mauerwerks. Mittels einer Fassadensanierung kann die Problematik in Griff bekommen werden. Zudem sollten die Risse und Veränderungen dieser beobachtet werden.
- **Freitreppe:** An einigen Stellen der Eingangsstufen ist das Mauerwerk verformt und geschädigt. Diese Bereiche sollten überarbeitet werden.
- **Schornstein:** Der Schornstein im Turm ist versottet. Die Stellen, an denen Wasser in den Schornstein eintritt, sind zu schließen, zu trocknen und zu neutralisieren. Als abschließende Maßnahme sollte der Schornstein neu verputzt werden.
- **Fallrohr:** Das Entwässerungsfallrohr ist undicht und sollte sofort ausgetauscht werden, da durch die Undichtigkeit weitere Feuchtigkeit und Nässe in den Turm eingebracht wird.
- **Schimmelbildung:** Es wird vorgeschlagen, einen Sachverständigen für Schimmel zu beauftragen. Dieser kann in jedem Fall etwas über den Zustand und das Fortschreiten des Schimmels - vor allem im 3. OG - sagen. Zudem sollte das Lüftungsverhalten optimiert werden.
- **Bauschädlicher Wandaufbau:** Durch die Holzverkleidung von einigen Wänden und Decken wird die natürliche Trocknung der Wände verhindert und kann so zu weiteren Schimmelbildungen führen. Es wird empfohlen, diese Verkleidungen zu entfernen und die neuen Wandbeläge auf die neue Nutzung abzustimmen.
- **Holzfenster:** Eine Überarbeitung bzw. ein Austausch der Fenster ist für die weitere Nutzung und das Bestehen des Turmes notwendig. Es wird für einen andauernden Luftaustausch geraten, in neue Fenster Belüftungsklappen im Fensterglas einzusetzen. Problematisch ist, dass diese die Ansicht des Denkmals verändern könnten. Dafür ist es wichtig, der Denkmalschutzbehörde zu verdeutlichen, dass diese Art der Lüftung die einzige Möglichkeit für den

Erhalt des Gebäudes darstellt. Auch die Stahlrahmenfenster im Treppenhausbereich sind zu erneuern bzw. zu sanieren.¹⁶

Der Inspektionsbericht des Monumentendienstes lieferte eine fundierte Aussage über den aktuellen baulichen Zustand des Turmes. In Rücksprache mit dem technischen Betriebsleiter der Gemeindewerke Herrn Hobbiebrunken und unter Berücksichtigung der Archivakten aus dem Gemeindearchiv Bad Zwischenahn - Gemeindewasserwerk wird deutlich, welche Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um den Turm als solchen zu erhalten und um die Innenräume des Turms nutzen zu können.

Aus den Archivakten der Gemeindewerke Bad Zwischenahn gehen folgende technische Details und Probleme hervor:

Eine besonders große Rolle spielte schon seit Anfang der 40er Jahre (ca. 5 Jahre nach Errichtung des Turmes) der hohe Feuchtigkeitsanteil im Wasserturm. In einem Gutachten aus dem Jahr 1950 durch den Architekten Heinrich Frers wurde „eine auffällige Durchlässigkeit für Regenwasser, die bald jedes bei anderen Klinkerbauten gelegentlich beobachtete Mass übersteige (festgestellt). [...] Das einzige Mittel, den Schaden dauernd zu beheben, besteht darin, den ganzen Turm zu ummanteln und dadurch die bisher fehlende Luftschicht nachträglich herzustellen.“¹⁷

Eine Ursache der hohen Feuchtigkeit in Folge der Bauweise des Turmes sieht wie folgt aus: Durch die Verjüngung des Turmes „ist das Außenmauerwerk gegen die Vertikale nach innen geneigt hergestellt. Im Grundriss ist dieses Mauerwerk ohne die erforderlichen Dehnungsfugen ausgeführt. Durch die thermische Wechselbelastung haben sich daher im Außenmauerwerk vertikal über die nahezu gesamte Höhe, jeweils in der Nähe der Eckbereiche, Risse ausgebildet. Ferner stellten sich mit der Zeit in den Mauerwerksflächen teilweise schadhafte Stellen ein.

1983 erfolgte daraufhin eine Sanierung. Hierbei wurde das Außenmauerwerk total imprägniert, wobei die oben erwähnten vertikalen Dehnungsrisse in den Eckbereichen zusätzlich elastisch versiegelt wurden. Ferner wurde das Brüstungsmauerwerk am Kopf des Turmes erneuert.

Die Situation sieht heute wie folgt aus: Die Imprägnierung des Mauerwerkes ist noch heute funktionsfähig. Lediglich in den Bereichen der vertikalen Risse, insbesondere auf der Süd- und Südwestseite des Turmes, bietet die Versiegelung keine ausreichende Abdichtung. Bei kräftigen Regenfällen - verbunden mit starkem Wind - kann das Wasser durch diese Risse in die Fuge zwischen Außen- und Innenmauerwerk eindringen. Da diese Fuge teilweise durch Mörtelreste und Gesteinsbrocken geschlossen ist, durchfeuchtet dieses eindringende Wasser somit die Innenschale des Mauerwerks. Über die 1 bis 2 cm starke Fuge und durch das Innenmauerwerk gelangt die Durchfeuchtung nach unten bis zur ersten Zwischenbetondecke, die auf

¹⁶ Vgl. Monumentendienst: Inspektionsbericht, Cloppenburg 2012, S. 5 - 27

¹⁷ Archivakten Gemeindearchiv Bad Zwischenahn Gemeindewasserwerk, C Nr. 188

dem Innenmauerwerk vollständig auflagert. Hier wird nun das Wasser nunmehr weiter durch die Betondecke verteilt und gelangt in die darunter liegenden Räume.

Es ist davon abzuraten, die oben erwähnten Vertikalrisse im Außenmauerwerk abermals neu zu versiegeln. Durch die starken Temperaturdehnungen in der Außenfläche der Wand ist davon auszugehen, dass innerhalb kurzer Zeit durch ständige Bewegung diese Versiegelung ihre abdichtende Funktion nicht mehr erfüllt.¹⁸

Zu Beginn der 80er Jahre wurde die Komplettisanierung des Außenmauerwerks „mit Ausbildung von Dehnungsfugen, die eine nicht gewünschte Rissbildung im Mauerwerk“ vermeiden, nicht als potentielle Sanierungsmaßnahme in Betracht gezogen, da sie aus Kostengründen nicht umsetzbar wäre.¹⁹

In Rücksprache mit Herrn Hobbiebrunken, dem technischen Leiter der Gemeindewerke, ist die Erneuerung des Außenmauerwerks sowohl für das Bestehen als auch die Nutzung unumgänglich. Weiterhin ist bei der Erneuerung der Fassade, die in etwa 1500 m² entspricht, in jedem Fall darauf zu achten, dass der Märkische Verband, der eine gewisse Anordnung der Mauerwerkssteine beschreibt, aus denkmalschutzrechtlichen Gründen beibehalten bzw. wieder hergestellt wird.²⁰

Neben der Kernsanierung sind zudem mehrere Sofortmaßnahmen notwendig, die den Bestand der Bausubstanz sichern.

Als anfallende Sofortmaßnahmen sind – laut Monumentendienst und Herrn Hobbiebrunken – der Schimmelbefall vor allem im 4. Obergeschoss und der Austausch des defekten Fallrohres, durch das erneut ständige Feuchtigkeit in den Turm eintritt, noch im Jahr 2012 in Angriff zu nehmen. Die Gelder, die für dieses Jahr noch für den Turm zur Verfügung stehen, sind ausreichend, um die abgehängten und von Schimmel befallenen Decken im 3. OG zu entfernen, somit durch natürlich Zirkulation dem Schimmelbefall entgegen zu wirken und ein neues Entwässerungsrohr einzuziehen. Die Firma Vossmann wurde im November 2012 beauftragt, die von Schimmel befallenen Bauteile zu entfernen.

An nächster Stelle nach den o. g. Sofortmaßnahmen und als erster Schritt nach einer Entscheidung der Umnutzung des Turmes sollte die Erneuerung der Fassade erfolgen. Herr Hobbiebrunken und die Verfasserin der Machbarkeitsstudie sehen es nicht als sinnvoll an, neue Fenster einbauen zu lassen und das Lüftungsverhalten zu ändern, bevor nicht der weitere Eintritt von neuer Feuchtigkeit durch die wasserdurch-

¹⁸ Archivakte 8157 – 01/3 Sanierung Wasserturm bzw. SHI Planungsgesellschaft: Wasserturm Bad Zwischenahn, Oldenburg 1993

¹⁹ Archivakte 8157 – 01/3 Sanierung Wasserturm bzw. SHI Planungsgesellschaft: Wasserturm Bad Zwischenahn, Oldenburg 1993

²⁰ Vgl. Archivakte 8157 – 01/3 Sanierung Wasserturm

lässige Fassade verhindert wird. Jede „geplante Teilsanierung ist [...] nur ein vager Versuch zur Erhaltung des Wasserturms.“²¹

Die Fassade muss trocken gelegt werden, um nicht in einigen Jahren ein poröses und vollständig durchfeuchtetes Mauerwerk vorzufinden, welches Abplatzungen und eventuell herabfallende Steine verursachen kann. Dazu sollte in jedem Fall ein Gutachter bzw. Statiker beauftragt werden, der über die optimalen Baukonstruktionen und die Beseitigung der vom Monumentendienst festgestellten Schäden der Bewehrung, des Betons und der Fassade informieren und Aussagen über eine vollständige Sanierung und erneute Fassadenimprägnierung treffen kann. Zum jetzigen Zeitpunkt sind Gelder für einen Statiker nicht vorhanden und somit alle Aussagen über die baulichen Mängel und Sanierungsvorschläge unter Vorbehalt zu betrachten und durch den o. g. Statiker zu prüfen.

Wenn der Turm im grundsanierten Zustand die nächsten Jahrzehnte bestehen bleiben kann, können weitere Gedankenschritte folgen. Falls eine Nutzung in Betracht gezogen wird, bei der die Räumlichkeiten im Turminnern genutzt werden sollen, sind diese aufwendig zu sanieren (Fußböden, Wandbeläge, Deckenbeläge, Nassräume mit Einrichtung, Heizungsanlage, Fenster etc. müssen erneuert werden). Diese Maßnahmen sind die Voraussetzung dafür, dass Menschen sich ohne gesundheitliche Beeinträchtigung längere Zeit in den Räumlichkeiten aufhalten können. Laut den Archivakten gab es bereits Angebote zur Sanierung der Außenfassade bspw. durch das Architekturbüro Sevenich Architekten + Ingenieure, die bereits die Fassade des Wasserturms Oldenburg – Donnerschwee sanierten.

Da momentan aufgrund nicht vorhandener, finanzieller Mittel keine Ausschreibung erstellt kann und keine Angebote über Kosten der gesamten Sanierung eingeholt werden können, muss von einem Schätzwert ausgegangen werden.

Im Jahr 2010 wurde der vom gleichen Architekten Fritz Höger geplante Wasserturm auf Norderney kernsaniert und renoviert.

Der Wasserturm auf Norderney wurde im Jahr 1929 erbaut. Er ist ebenfalls ein Mauerwerksturm mit innenliegendem Wasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 500.000 l.²² Er hat eine Höhe von 42 m und eine quadratische Grundfläche von ca. 11 m X 11 m.²³

Bei der Sanierung entstanden Kosten in einer Höhe von 1,5 Mio. Euro. Da der Zustand des Turms in Bad Zwischenahn ähnlich dem damaligen Zustand des Norderneyer Turmes ist, wird dieser Wert als Investitionssumme für die gesamte Herrichtung des Wasserturmes in Bad Zwischenahn angenommen. Um die genauen Kosten

²¹ Archivakte 8157 – 01/3 Sanierung Wasserturm: Ausschnitt aus der Niederschrift über die Sitzung des Werksausschusses, Bad Zwischenahn 1993

²² Vgl. Vollmer, H. J.: Turm Norderney, Norderney 2010, o. S.

²³ Vgl. Nordwestreisemagazin: Wasserturm Norderney, o. O. 2001, o. S.

für die Sanierung zu ermitteln, sind unabhängig von dieser Studie eine Ausschreibung anzufertigen und aktuelle Marktpreise einzuholen.

Anzumerken ist jedoch, dass der Turm auf Norderney nach wie vor zur Trinkwasserversorgung genutzt wird.²⁴ In welchem Maße die zusätzliche Sanierung des Wasserkernes bei diesem Turm die tatsächlichen Kosten beeinflusste, kann an dieser Stelle nicht festgestellt werden. Um die Gelder für die Sanierung der o. g. Gebäudeteile aufzubringen, sollten in erster Linie Möglichkeiten gesucht werden, mit denen ein Teil der Kosten gedeckt werden kann. Welche Formen einer möglichen Finanzierung dafür in Frage kommen, wird im nächsten Kapitel aufgezeigt.

Überblick über das Kapitel 3

- Beurteilung der Bausubstanz durch den Monumentendienst
- Reparatur-Sofortmaßnahmen: Fallrohr, Schimmelbeseitigung in Auftrag gegeben (November 2012)
- Vorschlag des Monumentendienstes: Beauftragung eines Gutachters und Statikers für weitere Inspektionen
- Erneuerung bzw. Komplettsanierung der Fassade für den weiteren Bestand und die weitere Nutzung notwendig
- Investitionskosten werden in Höhe von 1,5 Mio. € angenommen

²⁴ Vgl. Hirling, H.: Wasserturm Norderney, Sindelfingen 2011, o. S.

4 Nutzungskonzepte

In diesem Kapitel werden verschiedene Szenarien dargestellt, die aufzeigen, welche verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Ideen für den Turm bestehen unter der Berücksichtigung, wie der Zustand des Turmes ist. Die Entscheidung über das Eigentum und die weitere Nutzung wird vom Eigentümer getroffen.

Für jede einzelne Idee bzw. Nutzungsmöglichkeit findet eine Prüfung von eventuellen Vor- und Nachteilen, die Erfassung bzw. Berücksichtigung der mit der jeweiligen Nutzungslösung verbundenen

- wirtschaftlichen
- technischen
- rechtlichen
- und sozialen

Probleme und eine Schätzung statt, wie groß der jeweilige monetäre und technische Aufwand der Nutzungsformen ist.

Zu beachten ist, dass der Wasserkern aus statischer und denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht entfernt werden darf. Problematisch ist nun, dass das darin befindende Wasser nach jahrelangem Stillstehen und ohne den regelmäßigen Austausch beginnen kann zu faulen und eine Geruchsbelästigung verursachen kann. Um dieser Problematik zu entgehen und um weiterhin die Statik des Turmes zu gewährleisten, ist das Wasser vollständig zu entfernen und durch Sand oder Leichtbeton zu ersetzen. Wie groß die zu befüllende Menge ist, ist von einem Statiker zu berechnen.

Einzuhalten ist für alle Nutzungskonzepte und Ideen, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handeln soll, die im Gespräch mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt wurde, vgl. Kapitel 2.3 *Beachtung des Denkmalschutzes*.

Die verschiedenen Nutzungsideen sind auf unterschiedlichen Wegen entstanden. Dazu zählen die Literaturrecherche über Wassertürme, eine Recherche in den Archivakten über den Wasserturm und im Treffen mit Vertretern der Gemeinde und der Gemeindewerke, bei dem mittels eines Brainstormings und Diskussionen weitere Ideen entstanden sind. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass jede Möglichkeit, die in im Rahmen dieser Recherchen entstanden ist, untersucht und unabhängig vom Vorhandensein finanzieller Mittel geprüft wird.

Zunächst ist anhand von Literatur über Wassertürme und deren Sanierung bzw. Umnutzung recherchiert worden. Welche von diesen Möglichkeiten aufgrund der Ähnlichkeit zum Wasserturm Bad Zwischenahn in Frage kämen, wären wie folgt.

In Mühlheim a. d. R. wurde in einem Wasserturm an der Außenfassade ein zweiter Fluchtweg eingerichtet, da der Turm der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde und dies dafür nötig war. Ob dies im Fall des Bad Zwischenahner Turms möglich ist, ist letztendlich von der Denkmalschutzbehörde zu entscheiden. Zudem wurde der

Wasserkern zur Standsicherheit des Turmes mit 15 % des Gesamtvolumens befüllt, was auf den Turm in Bad Zwischenahn zu übertragen ist.

In einem Essener Wasserturm wurde ein Café bzw. Restaurant eingerichtet, das nach ein paar Jahren jedoch durch Büro-, Wohn- und Ausstellungsräume ersetzt wurde. Die technische Instandsetzung beinhaltete ein hydrophobierende Beschichtung des Außenmauerwerks und ein Ersetzen der Abplatzung und Risse mit historisch nachgebrannten Steinen.

Der Wasserturm in Königs Wusterhausen nahm nach der Wasserversorgung eine doppelte Funktion ein: die Wasserversorgung der Stadt und ein Anziehungspunkt bzw. eine Aussichtsplattform. Durch das Denkmalschutzamt wurde der neuen Nutzung durch ein Cafés und von Ausstellungsräumen zugestimmt.

In dem in Gräfath stehende Wasserturm wurde nur ein Teil des Wasserbehälters erhalten. Dieser wurde mit Beton gefüllt, um die Last des vollständig vorhandenen und gefüllten Behälters nachzuahmen. Durch die fehlende Last und die fehlenden Druckkräfte entstehen schnell Risse im Mauerwerk. Der größte Teil des Wasserbehälters wurde nach der Befüllung entfernt und in eine Glaskuppel umgebaut. Wichtig für den Bad Zwischenahner Turm ist die Befüllung des Wasserkernes.²⁵

Standort	Anregungen aus der Umnutzung anderer Wassertürme
Mühlheim an der Ruhr	Zweiter Fluchtweg durch außenliegendes Treppenhaus und Fahrstuhl zur Gewährleistung der Barrierefreiheit
Essen	Café, Restaurant, Büroräumlichkeiten, Ausstellungsräume
Königs Wusterhausen	Doppelnutzung als Aussichtsplattform und Café bzw. Ausstellungsräume
Gräfath	Befüllung des Kernes durch Beton

Abbildung 11: Vergleich mit anderen Türmen

Quelle: Wieckhorst, Thomas: Wassertürme neu genutzt 1996, S. 10f.

²⁵ Vgl. Wieckhorst, T.: Wassertürme neu genutzt, Neustadt 1996, S. 10f.

Die folgenden Bilder zeigen die e. g. Türme:



Abbildung 12: Wasserturm in Mülheim / Ruhr

Quelle: T-Online: Wasserturm Mülheim o. o. 2012, o. S:



Abbildung 13: Wasserturm in Essen

Quelle: Pilger, Günter: Wasserturm Essen 2012: o. S.



Abbildung 14: Wasserturm Königs Wusterhausen

Quelle: Wasserturm Königs Wusterhausen: Wieckhorst, Thomas: Wassertürme neu genutzt 1996, S. 24



Abbildung 15: Wasserturm in Gräfath

Quelle: RP line Solingen: Wasserturm in Gräfath, Solingen 2012 o. S., Abrufdatum 18.11.2012

Neben diesen Türmen gibt es deutschlandweit weitere Türme, die umgebaut wurden und einer Neunutzung unterzogen wurden. An dieser Stelle wurden nur die o.g. Türme aufgeführt, da diese und ihre Nutzung in ihrer Spezies zum Bad Zwischenahner Turm passen.

In den Archivakten sind folgende Punkte enthalten, die auf die Neunutzung des Wasserturms anzuwenden sind:

Ein Gutachten aus dem Jahr 1950 besagt, dass zur vollständigen Trocknung des Gebäudes eine Luftschicht eingebracht werden muss. Dies gilt in jedem Fall bei der Erneuerung der Fassade zu beachten.²⁶

Weiterhin ist den Archivakten zu entnehmen, dass die Raumaufteilungen im Inneren des Turmes geändert werden sollen. Daraus lässt sich schließen, dass der Turm schon vor der Stellung unter Denkmalschutz keine festgelegt Raumtrennwände hatte. Dies ist in jedem Fall relevant für eine flexible Raumaufteilung, die für die Betrachtung von verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten von grundlegender Bedeutung ist. Zudem wird über eine große und Licht durchflutete Eingangshalle diskutiert, in der sich neben dem Heizungsraum und Treppenhaus kein weiterer Raum mehr befindet. Das erste Obergeschoss bietet weitaus hellere Raumgestaltungen, als das Erdgeschoss. Dies ist in jedem Fall für die spätere Nutzung zu berücksichtigen.²⁷

Weiterhin gab es den Vorschlag in der Mitte des Turmes und unterhalb des Wasserkernes eine Art „Erfrischungshalle“ zu eröffnen. Das bedeutet, dass in dem vierten Obergeschoss Getränke angeboten werden. Dieser Vorschlag könnte auch für die Neunutzung in Frage kommen.²⁸

Anregungen aus den Archivakten
Flexible Raumaufteilung möglich.
Eingangshalle im gesamten Erdgeschoss
Erfrischungshalle im 4. OG

Abbildung 16: Anregungen aus den Archivakten

Quelle: Archivakten Gemeindecarchiv Bad Zwischenahn Gemeindecwasserwerk, C Nr. 188 - 209

²⁶ Vgl. Archivakten Gemeindecarchiv Bad Zwischenahn Gemeindecwasserwerk, C Nr. 188

²⁷ Vgl. Archivakten Gemeindecarchiv Bad Zwischenahn Gemeindecwasserwerk, C Nr. 196

²⁸ Vgl. Archivakten Gemeindecarchiv Bad Zwischenahn Gemeindecwasserwerk, C Nr. 209

Im nächsten Schritt wurden weitere Nutzungsideen und Überlegungen entwickelt. Wie bereits o. g., stammen diese aus den Treffen mit den Vertretern aus Gemeinde bzw. Gemeindewerken und aus weiteren Gesprächen.

Neben den bereits genannten Möglichkeiten einer späteren Nutzung (Gastronomie, Ausstellungsräume, etc.) wurde vorgeschlagen, ein Trauzimmer mit anschließender Turmbesteigung einzurichten. Zudem wäre es aus finanziellen Aspekten wünschenswert, die früheren Mobilfunkmasten wieder zu installieren, die auch unabhängig von der inneren Nutzung sind (ca. 4000 € Ertrag pro Jahr). Dazu sind weitere Verhandlungen mit der Denkmalschutzbehörde zu führen.

Innerhalb der Ausstellungsräume könnte laut Herrn Hobbiebrunken (15.11.2012) auch ein Museum eingerichtet werden, das die Geschichte, Hintergründe und Fakten des Flugplatzes darstellen könnte. Als Träger kämen sowohl Vereine als auch Stiftungen in Frage.

Diskutiert wurde auch, dass zwar Wohnungen wegen der vorgegebenen, gewerblichen Nutzung nicht möglich sind, aber Ferienwohnungen in Frage kämen.

Zudem besteht auch die Möglichkeit, wie in Kapitel 4.1 beschrieben, Vereine zu akquirieren, die bspw. die Aussichtsplattform gegen eine geringe Summe für eigene Tätigkeiten zu nutzen (bspw. Astronomieverein).

Anregungen aus dem Treffen
Trauzimmer
Mobilfunkmasten
Ferienwohnungen
Vereine als potentielle Mieter
Museum mit Ausstellung über den Flugplatz und Historie

Abbildung 17: Ideen aus Treffen mit Vertretern der Gemeinde u. Gemeindewerke

Quelle: Protokoll vom Treffen mit Vertretern der Gemeinde und Gemeindewerke, S. Anlage

An dieser Stelle findet eine Sammlung der oben genannten Anregungen und Nutzungsideen und eine Untersuchung statt, die sich damit beschäftigt, ob einige dieser Ideen unter der Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der baulichen Gegebenheiten und einiger rechtlicher Vorgaben umsetzbar sind. Neben den folgenden Nutzungsideen ist wünschenswert und denkbar, die Aussichtsplattform als Touristenattraktion und als höchste Aussichtsmöglichkeit Bad Zwischenahns zu erhalten. Die Zusammenfassung der gesammelten Ideen und eine erste Bewertung, welche der Ideen möglich sind, sieht wie folgt aus:

Anregungen	Umsetzung möglich?
Außenliegendes Treppenhaus und Fahrstuhl	Bei Ideen integrieren.
Café bzw. Restaurant, Gastronomie	Idee -> Prüfung im nä. Kapitel
Büroräumlichkeiten	Idee -> Prüfung im nä. Kapitel
Ausstellungsräume	Idee -> Prüfung im nä. Kapitel
Befüllung des Kernes durch Sand, etc.	In jedem Fall durchführen. Vgl. S. 21
Flexible Raumaufteilung ist von Vorteil.	Bei Ideen berücksichtigen
Eingangshalle im gesamten Erdgeschoss	Nicht von Vorteil. Zuviel Raum geht verloren.
Erfrischungshalle im 4. OG	In Café integrieren.
Trauzimmer	In Ideen integrieren.
Mobilfunkmasten	In Ideen integrieren.
Ferienwohnungen	Idee -> Prüfung im nä. Kapitel
Vereinsakquise als potentielle Mieter	Nutzung wie bisher.
Ausstellung über Flugplatz	Bei Ideen berücksichtigen
Fortsetzung der bisherigen Nutzung (Aus-sichtsplattform)	Als Nutzung berücksichtigen

Abbildung 18: Zusammenfassung der Anregungen

Quelle: Zusammenfassungen der Abbildungen 11, 16 und 17

Aus dieser Zusammenfassung ist abzuleiten, dass viele der Anregungen in einzelne Ideen integriert werden können.

Folgende Nutzungsideen sind zu untersuchen:

- Nutzung wie bisher
- Nutzung als Gastronomie
- Ausstellungsräume bzw. Museum
- Ferienwohnungen
- Büroräumlichkeiten

In diesen einzelnen Ideen sind das externe Treppenhaus, die Mobilfunkmasten, die flexible Raumaufteilung und ein Trauzimmer zu berücksichtigen. Die Akquirierung von Vereinen als potentielle Mieter findet in der folgenden Nutzung Berücksichtigung:

4.1 Nutzung wie bisher

Diese Nutzungsform beinhaltet, dass der Turm aus verschiedenen Gründen nicht saniert werden kann und somit wie bisher genutzt wird. Die hohen Investitionskosten führen dazu, dass voraussichtlich kein geeigneter Käufer gefunden wird und der Turm somit durch einen Käufer nicht saniert werden kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass – entgegen des Berichtes des Monumentendienstes und aller bisherigen Erwartungen – durch einen Statiker bzw. Gutachten festgestellt werden könnte, dass es nicht möglich ist (auch nicht durch die Kompletterneuerung der Fassade), den Turm vollständig zu trocken.

Neben diesen und noch weiteren Gründen für die Nicht-Sanierung des Wasserturmes in Bad Zwischenahn ergibt sich, dass der Turm im Besitz der Gemeindewerke bzw. der Gemeinde Bad Zwischenahn bliebe und keine finanziellen Mittel von einem Investor zur Verfügung stehen.

Um dem Tourismus in Bad Zwischenahn und den Bürgern weiterhin eine Aussichtsmöglichkeit über die Stadt und das Umland als gemeinnützige Nutzung zu bieten, soll die Aussichtsplattform in jedem Fall erhalten bleiben. Somit bleiben gesellschaftliche Schwierigkeiten und Benachteiligungen der Öffentlichkeit aus. Im Jahr 2012 gab es ca. 5400 Besucher. Überlegenswert war es, für den Eintritt eine geringe Aufwandsentschädigung zu nehmen. Momentan wird das Aufsichtspersonal aus Fördermitteln bezahlt. Sobald Erträge durch Eintritt erzielt werden, ist die Bezahlung des Aufsichtspersonal über eine Förderung durch das Sozialgesetzbuch (SGB 2) nicht mehr möglich.

Müsste mit den Erträgen noch das Aufsichtspersonal entlohnt werden, ist es denkbar, dass die Gemeindewerke noch zusätzliche Kosten hätten. Aus diesem Grund wird die Überlegung der Erhebung von Eintrittsgeldern nicht weiter vertieft.

Denkbar ist, dass der Verein „Bad Zwischenahner Woche e. V.“ in den Räumlichkeiten der unteren Geschosse bleibt und weiterhin seinen Anteil an Heizungs- und Stromkosten und dann einen geringen Mietanteil, der zur Deckung der laufenden Ausgaben dient, zahlt.

Weiterhin sollte die Kooperation mit der Bad Zwischenahner Touristik GmbH (kurz: BTG) verstärkt werden. Wünschenswert wäre es, dass die BTG eine geringe Aufwandsentschädigung zahlt, da der Turm schließlich weiterhin als touristische Attraktion und als zentraler Aussichtspunkt genutzt werden soll und die rein touristischen Ziele von der BTG verfolgt werden. Denkbar ist es auch, den Turm an die BTG zu übergeben bzw. zu überschreiben. Diese Möglichkeit wird in einem späteren Kapitel noch einmal aufgegriffen.

Zudem besteht die Möglichkeit, die leerstehenden Räumlichkeiten, die keinen hohen Feuchtigkeitsanteil (EG und 1. OG) haben für z. B. Künstler, Musikern, etc. zur Verfügung zu stellen. Diese zahlen zwar keinen Mietpreis, aber renovieren die Räume, soweit wie es möglich ist, auf eigene Kosten. Die Heiz- und Stromkosten sind ebenfalls von ihnen zu zahlen. Von Vorteil ist dabei, dass die Räume nicht leer stehen und beheizt wären. Denkbar wäre es auch, dass diese Personen auch die Betreuung des

Turmes, sofern die Verwaltung nicht in der Hand der Gemeinde bzw. der Gemeindewerke liegen sollte, übernehmen und darauf achten, dass Besucher der Aussichtsplattform sich der Nutzungsverordnung entsprechend verhalten.

Eine weitere Einnahmequelle für den Eigentümer sind die Mobilfunkmasten. Zwar mussten die ehemaligen Masten wegen des Denkmalschutzes abgebaut werden, dennoch sollte die Denkmalschutzbehörde überzeugt werden, dass ein Weiterbestehen des Turmes ohne diese Gelder gefährdet wäre bzw. dass diese Gelder für den Erhalt des Gebäudes notwendig sind. Bestimmte Sanierungsmaßnahmen, die in den nächsten Jahren anfallen, könnten von diesen Einnahmen finanziert werden und der Eigentümer bzw. die Gemeinde würde nicht weitere Verluste, die durch den Nicht-Verkauf und die Nicht-Sanierung entstehen, durch den Turm einfahren. Durch die Installation der Mobilfunkmasten wäre bereits ein geringer Teil der jährlichen Betriebs- und Unterhaltungskosten (Strom, Gas, Versicherungen, bauliche Unterhaltung, etc.) gedeckt. Diese liegen nach Aussage von Herrn Schöbel durchschnittlich bei rund 5230 € pro Jahr.

Neben den wirtschaftlichen sind auch die technischen Aspekte nicht außer Acht zu lassen. Wenn die vollständige Sanierung nicht vorgenommen werden kann, sollten dennoch stets Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Inwieweit die Fassade des Turmes im jetzigen Zustand noch tragfähig ist und die nächsten Jahre sein wird, ist durch einen Gutachter bzw. Statiker zu prüfen. Einschränkungen im Bereich der technischen Gegebenheiten sind nach wie vor, dass nicht alle Räume aufgrund der Feuchtigkeit durch eintretendes Wasser genutzt werden können.

Rechtliche Probleme entstehen bei diesem Nutzungsvorschlag nicht (baurechtlich, denkmalschutzrechtlich), außer bei der Errichtung der o. g. Mobilfunkmasten. Welche Steuerabgaben – bei Mieteinnahmen und Einnahmen durch Aufstiegsbesucher und Masten von Mobilfunkunternehmen– geleistet werden müssen, ist gesondert zu prüfen.

In jedem Fall ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchzuführen, die beinhaltet, welche Ein- und Ausgaben vorliegen und wie lange der Turm in seinem jetzigen Zustand noch bestehen bleiben kann. Anhand dessen kann ein Aufwand über diese Nutzungsart abgewogen werden.

Kostentechnisch sind die laufenden Ausgaben (ca. 5000 € pro Jahr) den laufenden Einnahmen durch Mieteinnahmen durch die BTG, anderen Vereinen, den Mobilfunkmasten, etc. gegenüber zu stellen.

Die Voraussetzung für die weiteren Nutzungsideen ist, dass der Turm saniert und vollständig trocken gelegt wird.

Anzumerken ist, dass es sich bei dieser Art von Räumen um Aufenthaltsräume von Menschen handelt. In der NBauO (niedersächsische Bauordnung) im § 43 sind Aufenthaltsräume wie folgt beschrieben:

- (1) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage, Größe und Beschaffenheit für diesen Zweck benutzt werden können.
- (2) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m [...] haben. [...]
- (7) Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, brauchen Anforderungen der Absätze 4 und 6 nicht zu erfüllen, soweit durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass den Anforderungen des § 1 entsprochen wird und die Rettung von Menschen möglich ist. (Absatz 3 und 5 kommt für den Wasserturm nicht zum Tragen.)

4.2 Gastronomie

Als erste der Nutzungsideen des sanierten Wasserturmes wird die der Gastronomie näher untersucht:

Im Wasserturm könnte ein Café oder Restaurant eröffnet werden. In den Geschossen EG, 1. OG und 2. OG könnten die Gasträumlichkeiten Platz finden. Das 3. OG eignet sich aufgrund der wenigen Fenster und des geringen Lichteinfalls nicht für den Gastbetrieb, sondern lediglich als Lager für den Gastronomiebetreiber. Das 4. OG wäre als kurze Aufenthaltsmöglichkeit beim Aufstieg auf die Aussichtsplattform geeignet und könnte als so genannte „Erfrischungshalle“ dienen, in der an Stehtischen oder aus Automaten Getränke zu sich genommen werden.

Die mobile Raumaufteilung, die in den Archivakten als mehrmalige Umbaumaßnahme dargestellt wurde, gibt statt vieler kleiner Räume einen großen Raum her, der für einen Gastraum gut geeignet ist und den Charme des Wasserturmes zeigen kann. Auf den Etagen (1. und 2. OG) sind bereits Toiletten vorinstalliert. Im EG müsste in der Planung eine rollstuhlgerechte Toilette berücksichtigt werden. Auf einer Fläche von ca. 155 m² in den Geschossen EG, 1. OG und 2. OG könnten die Gäste Platz finden.

Wichtig bei der Eröffnung und Einrichtung eines Gastronomiebetriebes ist, wie es um die Barrierefreiheit und den Brandschutz bzw. die Fluchtwege bestellt sein muss.

Nach der niedersächsischen Bauordnung (§ 48: Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit bestimmter baulicher Anlagen) ist ein Gebäude, in dem sich Gastronomie befindet, barrierefrei herzustellen. Da es sich in diesem Fall um ein denkmalgeschütztes und außergewöhnliches Gebäude handelt, sind die Gegebenheiten für das Baurecht nicht vorhanden. An erster Stelle steht die sinnvolle Nutzung eines Denkmals und nicht eine unverhältnismäßige barrierefreien Nutzung nach § 48, NbauO. Nach Rücksprache mit Herrn Gerlach (Bauamt - Bauaufsicht Landkreis Ammerland) besteht die Möglichkeit bei einem denkmalgeschützten Gebäude diese Rechtmäßig-

keit zu umgehen.²⁹ Als Lösung dieses Problems im EG sollte in jedem Fall an den Treppen im Eingangsbereich des Turmes eine Rampe angefertigt werden, um die Barrierefreiheit im EG zu erreichen. In Absprache mit Herrn Hobbiebrunken ist es sogar möglich, einen schmalen Aufzug, der für einen Kinderwagen oder Rollstuhl geeignet ist, einzubauen. Dieser würde sich im Erdgeschoss im jetzigen Heizungsraum befinden und könnte zum erleichterten Aufstieg des Turmes und für die Lagerungsstätte im 3. OG zum Be- und Entladen führen. Der Aufzug könnte sich im EG im jetzigen Technikraum befinden und bis ins 4. OG reichen. Durch das Wegfallen der Technik der ursprünglichen Wasserversorgung wird genügend Platz in dem Technikraum für den Fahrstuhl geschaffen.³⁰

Zudem ist es möglich, einzelne Geschosse mit einer weiteren Treppe zu verbinden. So wäre ein zweiter Treppenweg vorhanden und die Nutzung der Gastronomie kann von dem durchgängigen Besucherverkehr der Aussichtsplattform abgeschottet werden. Dies ist vor allem auch wichtig in Bezug auf den Brandschutz, da der Fluchtweg von der Aussichtsplattform in keinem Fall durch das Lager im 3. OG beeinflusst werden darf.

Um die Sicherheit im Brandfall zu gewährleisten, sind folgende Punkte zu beachten:

Jede Ebene muss einen zweiten baulichen Fluchtweg haben. Bis zu einer Höhe von 7,00 m (Geländeoberfläche – FF Geschoss) dienen Fenster und Türen als zwei unterschiedliche Fluchtwege. Alle Geschosse, die über 7,00 m Höhe liegen, sind mit einem zweiten und unabhängigen Fluchtweg auszustatten.³¹

Denkbar ist es, unter den Fenstern Kästen anzubringen, in denen sich Strickleitersysteme befinden. Im Brandfall können diese aus den Fenstern herabgelassen werden und bieten die Möglichkeit eines zweiten Fluchtweges. Dies wurde im Wasserturm in Westerstede eingebaut, da das Gebäude für ein zweites Treppenhaus eine zu geringe Grundfläche hatte. Als weitere Möglichkeit eines zweiten, unabhängigen Fluchtweges würde bei einem Wasserturm bspw. ein außen liegendes Treppenhaus in Frage kommen.

Problematisch beim Bad Zwischenahner Wasserturm ist, dass sich nur das EG und das 1. OG unter dieser 7,00 m Grenze befinden. Für die oberen Geschosse ist zu prüfen, ob eine zweite Treppe im Innenbereich ausreichend ist oder ob für die Nutzung des 2. – 4. OG ein Treppenhaus im Außenbereich notwendig ist. Dies ist von der Denkmalschutzbehörde oder dem Bauamt zu entscheiden.

²⁹ Telefonisches Experteninterview mit Herrn Gerlach bzgl. Barrierefreiheit u. Brandschutz, 29.10.2012, 11:02 Uhr

³⁰ Experteninterview mit Herr Hobbiebrunken, 18.10.2012

³¹ Telefonisches Experteninterview mit Herrn Gerlach bzgl. Barrierefreiheit u. Brandschutz, 29.10.2012, 11:02 Uhr

Wichtig ist vor allem, dass bei einer Sanierung des Turmes Wände, Decken, Böden und Türen feuerbeständig hergestellt werden und die notwendigen Breiten der Fluchtwege einzuhalten sind. Die geforderte Raumhöhe in den einzelnen Geschossen im Wasserturm (EG – 4. OG) ist laut der NBauO § 43 gegeben.

Diese Richtlinien und Vorgaben aus Gesetzen und Vorgaben sind nicht nur auf den Bereich der Gastronomie anzuwenden. Die Barrierefreiheit eines denkmalgeschützten Gebäudes und die Fluchtwege in diesem sind auch auf die übrigen Ideen anzuwenden, insofern es bei ihnen auch um Aufenthaltsräume nach der NBauO § 43 handelt.

Neben der niedersächsischen Bauordnung ist es bei weiteren Planungsschritten zur Eröffnung eines Gastronomiebetriebes notwendig, weitere Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen. Zu diesen zählen u. a. die Arbeitsstättenverordnung für die Mitarbeiter hinsichtlich Belüftung, Belichtung, Temperaturen u. ä., das Gaststättenrecht bzw. die Gaststättenverordnung und die Versammlungsstättenverordnung. Außerdem ist es ratsam, verschiedene Behörden und Institutionen, wie bspw. das Denkmalschutzamt, das Gewerbeaufsichtsamt, etc. in die Planung zu involvieren.³²

Über die tatsächlichen Kosten der Sanierung und die Eröffnung eines Gastronomiebetriebes ist momentan keine Aussage zu tätigen, da, wie bereits dargelegt, keine Ausschreibung vorhanden ist. Wie bereits im Kapitel 3 *Bautechnische Beurteilung* erwähnt, wurden die Investitionskosten mit 1.5 Mio. € angenommen, wenn die zusätzliche Ausstattung durch den Gastronom getragen wird. Der technische Aufwand ist durch den Einbau von Fahrstuhl, Treppenhaus, etc. als hoch anzunehmen.

4.3 Ausstellungsräume

Eine weitere Möglichkeit der Nutzung ist die Eröffnung von Ausstellungsräumen. In den Geschossen EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und 4. OG könnten Ausstellungen stattfinden. Denkbar ist es auch, ein Museum einzurichten, das bspw. die historische Wasserversorgung in Bad Zwischenahn, im Ammerland, o. ä. zeigt.

Möglich wäre es, neben Dauerausstellungen über z. B. die Bad Zwischenahner Wassergeschichte, zeitlich begrenzte Ausstellungen in den Räumlichkeiten unterzubringen, die durch Vernissagen und Finissagen begleitet werden. Zudem ist es vorstellbar, kleinere Konzerte, Lesungen, etc. in den Ausstellungsräumen bzw. Veranstaltungsräumen zu organisieren. Thematisch kommt auch ein Museum in Frage, das als Dauerausstellung den Flugplatz zeigt, wie bereits bei der ersten Ideenfindung mit den Vertretern von der Gemeinde Bad Zwischenahns und den Gemeindewerken festgehalten wurde.

³² Vgl. Schoolmann, G. : Vorschriften Gaststätten Bamberg, 2006, Link, o. S.

Wie auch schon bei der Nutzungsidee als Gaststätte ist die mobile Raumaufteilung von Vorteil. Auf jeder Etage kann statt vieler kleiner Räume ein großer Raum genutzt werden.

Auf den Etagen (1. und 2. OG) sind bereits Toiletten vorinstalliert. Weitere Toiletten sind in ausreichender Zahl in der Planung für diese Art der Nutzung vorzusehen.

Ein Vorteil gegenüber der Gastronomie ist, dass Ausstellungsräume keine natürliche Belichtung benötigen. Somit wären auch die oberen Geschosse mit einzubeziehen. Der mangelnden natürlichen Belichtung in den oberen Geschossen ist mittels künstlichen Lichts entgegen zu wirken. I. d. R. werden Ausstellungsräume mit einer professionellen Beleuchtung ausgestattet, welche auch mittels Spiegelkonzepten natürliches Licht einfangen kann. Zudem ist es reizvoll, die historischen Räume für Ausstellungen oder Veranstaltungen zu nutzen, da auch die hohen Decken im EG, 3. OG und 4. OG eine besondere Stimmung geben und somit gut zur Geltung kommen. Auch die Idee eines Trauzimmers kann in den Ausstellungsräumen integriert werden. Nach der erfolgreichen Sanierung könnte im Raum unterhalb des Wasserkernes (4. OG) ein Trauzimmer eingerichtet werden. Sicher wäre es reizvoll, nach der Trauung und an dem schönsten Tag im Leben, bei einem Sektempfang o. ä., auf der Aussichtsplattform einen traumhaften Ausblick über Bad Zwischenahn zu genießen. Die Auflagen dazu sind ebenfalls durch ein Planungsteam und das Bauamt zu prüfen und ggf. zu genehmigen.

Wie schon erwähnt, ist die Anlegung der Fluchtwege der Geschosse 2. – 4. OG problematisch. Auch für die Ausstellungsräume gilt oben genanntes. Ebenso für die Barrierefreiheit, der mit einem Aufzug im Inneren vorgebeugt werden könnte, auch wenn in einem Denkmal dieses außer Acht gelassen werden könnte. Ist dies nicht der Fall, ist in jedem Fall die Niedersächsische Bauordnung einzuhalten.

Zudem ist für die Planung von Ausstellungsräumen die niedersächsische Versammlungsstättenverordnung einzuhalten. Diese tritt allerdings nur in Kraft, wenn sich in den Ausstellungsräumen mehr als 200 Personen aufhalten und wenn bei den Ausstellungsräumen zusätzliche Versammlungsräume, wie bspw. Foyer, Café, etc. vorgesehen sind.³³

Der planerische Aufwand ist in jedem Fall hoch. Kostentechnisch liegt die Eröffnung von Ausstellungsräumen unter der der Gastronomie, da das Mobiliar und Ausstattung weitaus preisgünstiger und weniger sind, als in der Gastronomie erforderlich. Über die Gesamtkosten kann auch hier keine Aussage getätigt werden. Die technische Anforderung ist ebenfalls, wie bei der Gastronomie, hoch.

Wie auch bei der Gastronomie, ist es wünschenswert und denkbar, die Aussichtsplattform als Touristenattraktion und als höchste Aussichtsmöglichkeit Bad Zwischenahns zu erhalten.

³³ Vgl. IHK: Versammlungsstättenverordnung, Stade 2005, o. S.

4.4 Ferienwohnungen

Eine weitere Nutzungsidee sind Ferienwohnungen. Aufregend und charmant kann eine Nacht bzw. ein Aufenthalt im Bad Zwischenahner Wasserturm für Kur- oder andere Gäste sein. Die Voraussetzung dafür sind nach der Gaststättenverordnung bestimmte Raumgrößen, die wie folgt aussehen:

§ 18 Beherbergungsräume, Schlafräume für Betriebsangehörige

- (1) Jeder Beherbergungsraum muss einen eigenen Zugang vom Flur haben. [...]
- (2) Einbettzimmer müssen mindestens 8 m², Zweibettzimmer mindestens 12 m² groß sein; Nebenräume insbesondere Wasch- und Toilettenräume werden nicht angerechnet.

In Bezug auf den Paragraphen §18 sind die Räume in den Geschossen EG, 1. OG und 2. OG ausreichend groß und durch eine intelligente Raumaufteilung in diesen Geschossen für ca. 16 Betten ausgelegt. Die Geschosse 3. und 4. sind durch die wenige natürliche Belichtung nicht geeignet. Problematisch könnte die Lautstärke durch Besucher der Aussichtsplattform sein, durch die die Gäste der Ferienwohnungen gestört werden könnten.

Weiterhin problematisch gestalten sich, wie bei den vorherigen Nutzungsideen, die Barrierefreiheit und die Fluchtwege. Ein Aufzug kann in diesem Fall nicht im Heizungsraum angesiedelt werden, da so eine Ferienwohnung auf jeder Etage durch den Fahrstuhl gestört wäre. Eine andere Anordnung des Fahrstuhls ist nicht möglich. Dennoch ist diese Nutzungsmöglichkeit unter der Betrachtung, dass bei einem Denkmal keine Barrierefreiheit gegeben sein muss, möglich.

Aus Sicht des Brandschutzes und der Fluchtwege gestaltet sich eine Nutzung, wie bei der Gastronomie und der Ausstellungsräume, oberhalb des 1. OG sehr schwierig. Es ist darüber nachzudenken, ob das außen liegende Treppenhaus in Form einer Sicherheits- bzw. Feuerleiter ersetzt werden kann.

Der monetäre und technische Aufwand, Ferienwohnungen in den Räumlichkeiten des Wasserturms einzurichten, ist in etwa so groß, wie der der Gastronomie. Auch bei dieser Nutzungsidee kann auf Grund der fehlenden Ausschreibung keine Angabe über den Kostenrahmen gemacht werden.

4.5 Büroräume

Die vierte Nutzungsidee ist die Nutzung der Räume im Wasserturm als Büros. In diesen Büroräumen könnten Unternehmen mit geringen Personalzahlen, Freiberufler, Start-Ups etc. untergebracht werden. Eine Nutzung für Büroräumlichkeiten, die auch durch die Öffentlichkeit zugänglich sind, müssen in jedem Fall barrierefrei gestaltet werden. Da die Barrierefreiheit im Turm schwierig zu handhaben ist, wird sie für die Idee der Büroräume außer Acht gelassen. Bei Büroräumen handelt es sich ebenfalls um Aufenthaltsräume, die ausreichend zu belichten und belüften sind. Dem zufolge sind auch für diese Fluchtwege herzustellen. Auch hier ergibt sich die Problematik, wie der zweite bauliche Fluchtweg ab dem 2. OG ausfällt, und wie dieser aussehen

kann. Schlussendlich ist der Fluchtweg vom 2. OG und allen darüber liegenden Geschossen nur durch eine Außenlösung oder durch einen Fluchtweg im Inneren, der jedoch viel Grundfläche der kleinen Räume in Anspruch nimmt, anzulegen.

Wenn dafür eine Lösung gefunden werden kann, könnte das 3. OG als z. B. Aktenlager und der große Raum unterhalb des Wasserkerns als Besprechungsraum bzw. Konferenzraum dienen.

Ähnlich wie die Nutzung als Ausstellungsraum fällt der technische und finanzielle Aufwand in dieser Form aus. Wie hoch die Kosten sind, ist mittels einer Ausschreibung festzustellen.

Bei diesen Nutzungsmöglichkeiten handelt es sich um eine Auswahl der zusammengetragenen Anregungen. Diese Ideen zeigen auf, dass für eine gewerbliche Nutzung der Innenräume eine Sanierung des Turmes unumgänglich ist und dass dafür die angenommene Investitionssumme von 1.5 Mio. € in die Hand genommen werden muss.

4.6 Möglichkeiten von Nebennutzungen

Neben diesen Nutzungsideen, die in erster Linie zur Nutzung der momentan leer stehenden Räume in den unteren Geschossen (EG - 4. OG) dienen, kann der Turm auch auf weitere Arten genutzt werden, unabhängig von der Nutzung dieser Räume. Zudem sind diese Nutzungsarten auch für die Finanzierung dienlich, auch wenn diese nur einen geringen Anteil dieser ausmachen wird.

Wie auch im Artikel „Schöne Aussicht wohin?“ aus dem Bad Zwischenahner Journal (Ausgabe 3/2012) von Ilka Bünting beschrieben, wäre es wünschenswert, den Turm für Vereine zur Verfügung zu stellen. Denkbar wäre es, Astronomievereinen die Aussichtsplattform in den Abendstunden zu öffnen, um dort ausgiebige Beobachtungs-sitzungen zu ermöglichen und dafür eine geringen Unkostenbeitrag zu erheben.

Wie bereits unter dem Punkt 4.1 *Nutzung wie bisher* betrachtet, wäre eine weitere Finanzierungshilfe durch die Mobilfunkmasten gegeben. Eventuell ist mit den Mobilfunkunternehmen über die Größe des Mastes zu verhandeln, um auch die Denkmalschutzbehörde zu überzeugen, dass diese das ursprüngliche Äußere nur sehr gering beeinflussen, insbesondere da die Mobilfunkmasten überhaupt nur aus größerer Entfernung zum Turm sichtbar sind, nicht jedoch aus unmittelbarer Nähe, vom Grundstück etc..

Eine weitere Möglichkeit zur Finanzierungsunterstützung ist, Werbetafeln im Inneren des Turmes bzw. außerhalb des Turmes auf dem Grundstück zu befestigen. Auf diese Weise können Firmen aus dem Umkreis und der Stadt Bad Zwischenahns für einen Unkostenbeitrag werben. Dieser Erlös wird für die Sanierung des Turms vorgesehen.

Nicht nur die Unternehmer Bad Zwischenahns, sondern auch die Bürger der Stadt können tätig werden. Bei der Sanierung der Fassade können sogenannte Steinpa-

tenschaften vergeben werden. Für einen Preis z. B. ab 1 € pro Stein können die Bürger zum Erhalt des Denkmals ihrer Stadt beitragen.

Wichtig und erwähnenswert ist, dass die Nutzungsideen von Wasserturmprojekten, die vor allem auf Laufkundschaft angewiesen sind, gescheitert sind, weil sie infrastrukturell meist abgelegen waren. Im Fall des Bad Zwischenahner Turmes ist dies nicht der Fall. Im Gegenteil befindet sich der Turm, wie bereits im ersten Kapitel erwähnt, in zentraler Lage und ist unmittelbar an die Haupteinkaufsstraße Bad Zwischenahns und das Zwischenahner Meer angeknüpft.³⁴

Denkbar ist es, wie beim Wasserturm in Mühlheim an der Ruhr und bereits in den einzelnen Erklärungen der Nutzungsideen, ein Treppenhaus inklusive Fahrstuhl an den Turm anzugliedern. Im Hinblick darauf, dass der Turm unter Denkmalschutz steht, ist diese Lösung auf den ersten Blick nicht möglich. Berücksichtigt man allerdings, dass die vorherigen Nutzungsideen mit nur einem Fluchtweg und ohne Sicherheitstreppenhaus scheitern und keine Nutzung in Frage kommt, ist seitens des Denkmalschutzamtes ggf. ein Umdenken erforderlich. Es ist für eine Gemeinde und ein Denkmal weitaus schlechter, wenn es überhaupt nicht mehr genutzt wird, als wenn eine Veränderung einer Seite des Gebäudes vorgenommen wird. Auch im Fall des Mühlheimer Wasserturms gestattete die Denkmalschutzbehörde den Treppenturm mit inkludiertem Fahrstuhl.

³⁴ Vgl. Wurzer, M.: Wasserturm Amstetten, Saarbrücken 2011, S. 44



Abbildung 19: Wasserturm in Mülheim / Ruhr

Quelle: Feierabend Webtreff, Wasserturm in Mülheim II, Mülheim 2004, o. S.

Sollte dies nicht genehmigt werden, besteht die Möglichkeit, wie bei einem Wasserturm in Köln, entgegen der rechtlichen Vorgabe eines zweiten, vom ersten getrennten, Fluchttreppenhauses mit direktem Ausgang nach draußen, eine Nottreppe in den Räumlichkeiten einzurichten oder durch ein spezielles Belüftungssystem das Haupttreppenhaus zu kontrollieren.³⁵ Dies ist von einem Brandschutzbeauftragten zu prüfen. Wie hoch die Kosten für diese Art von Bauwerk sind, ist momentan nicht abzuschätzen.

³⁵ Vgl. S. Wieckhorst, Thomas: Wassertürme neu genutzt, Neustadt 1996, S. 10 - 49

Überblick über das Kapitel 4

- ➔ Wasserkern muss erhalten werden
- ➔ Ideenfindung zur späteren Nutzung durch den Vergleich mit anderen Türmen, durch die Recherche in Archivakten und bei Treffen mit den Vertretern der Gemeinde und der Gewerke
- ➔ Folgende Ideen werden vertieft:
 - Nutzung wie bisher
 - Gastronomie
 - Ausstellungsräume
 - Büroräumlichkeiten
 - Ferienwohnungen
- ➔ Ein zweites Treppenhaus mit Aufzug wäre wünschenswert bzw. ein zweiter Fluchtweg ist für einige Nutzungen erforderlich

5 Finanzierung

Um die im vorherigen Kapitel aufgeführten Nutzungsideen zu finanzieren, sind verschiedene Möglichkeiten abzuwägen.

Zum Einen könnte der Turm im Eigentum der Gemeinde bleiben und nach der Sanierung den Nutzungsideen entsprechend vermietet werden, zum Anderen könnte ein unternehmerischer oder privater Investor den Turm kaufen und den Turm sanieren, um verschiedene Nutzungsideen zu realisieren.

Weiterhin wurde im Gespräch mit den Vertretern der Gemeindewerke und der Gemeinde festgelegt, dass ein Verkauf des Grundstücks bzw. Teile dessen in Frage kommen würde, um entweder die Sanierung des Turms zu finanzieren oder um den Verkauf des Turms voranzutreiben.

Als weitere Möglichkeit der Finanzierung stehen verschiedene Fördermittel zu Verfügung, die von Stiftungen oder Fördermittelprogrammen bereitgestellt werden. Welche zum Turm in Bad Zwischenahn passen, ist im Kapitel 5.4 *Fördermittel* dargestellt.

5.1 Vermietung des Turmes

Nach der Festlegung der Nutzungsidee könnte die Gemeinde als Vermieter die Räume in den Geschossen EG bis zum 3. OG anbieten. Das 4. OG ist in der Vermietung der Innenräume nicht berücksichtigt, da dieses Geschoss zunächst nur als Zwischengeschoss vor der Aussichtsplattform dient. Die Aussichtsplattform könnte bspw. an die BTG vermietet werden oder an Vereine, die einen Aussichtspunkt für ihre Tätigkeiten benötigen. Dies kann z.B. ein Astronomieverein sein. Die Voraussetzung für die Vermietung der Innenräume ist eine vollständige Sanierung und Trockenlegung des Turmes.

Je nach Nutzungsideen sind die Investitionskosten unterschiedlich hoch. Die Investitionskosten für die Sanierung liegen beim derzeitigen Wissenstand und Schätzungen bei 1.5 Mio. €, wie bereits in Kapitel 3 *Bautechnische Beurteilung* festgehalten.

An erster Stelle stellt sich die Frage, wie hoch die zu erzielenden Mieteinnahmen wären und ob es sich für die Gemeinde rentieren würde, die Sanierung und die Vermietung auf sich zu nehmen.

Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

Zunächst muss der Mietpreis pro Quadratmeter, der in Bad Zwischenahn für neuwertige bzw. sanierte Gewerbeobjekte erzielt werden kann, ermittelt werden.

Neben den Einnahmen, die die Gemeinde erzielen kann, sind zudem auch die jährlichen Ausgaben, die neben der einmaligen Investitionssumme entstehen, zu ermitteln. Dabei handelt es sich um die Bewirtschaftungskosten, die sich aus Verwaltungskosten, Kosten für die weitere Instandhaltung und einem Mietausfallwagnis zusammensetzen. Die Kosten sind als laufende Kosten während des Betriebes eines Gebäudes zu betrachten. Laut der Wertermittlungsverordnung von Immobilien fasst

der Paragraph § 19 die laufenden Ausgaben bzw. jährliche Aufwendungen zusammen:

- Verwaltungskosten: Für die Verwaltung benötigten Personal- und Aufsichtskosten und Kosten für den Eigentümer.
- Instandhaltungskosten: Kosten, die zur Bauwerkserhaltung beitragen und für Reparaturen anfallen
- Mietausfallwagnis: Das Risiko, das im Falle von Leerständen oder Rechtsverfolgungen die nicht gezahlten Mieten deckt.
- Betriebskosten, die durch Umlagen nicht gedeckt werden, für den Betrieb des Gebäudes oder das Grundstück dennoch von Nöten sind.³⁶ Dazu zählen Kosten für den Anlagenbetrieb von Abwasser, Wasser, der Heizung, Beleuchtung, Straßenreinigung, des Schornsteinfegers, uvm.³⁷

Die Bewirtschaftungskosten, die nur für die vermieteten Innenräume ermittelt werden, lassen sich wie folgt berechnen: Die Kostenhöhe der Verwaltungskosten beträgt pro Mieteinheit ca. 230 € jährlich, die Instandhaltungskosten liegen bei 7,50 € / m² pro Jahr, wenn das Gebäude weniger als 20 Jahre alt bzw. die letzte Kernsanierung weniger als 20 Jahre her ist, das Mietausfallwagnis beträgt 2% bei Wohnungsbauten und 4% bei Gewerbevermietungen der jährlichen Bewirtschaftungskosten.³⁸

Verwaltungskosten: eine Mieteinheit für die Geschosse EG – 3. OG	230 €
Instandhaltungskosten 7,50 € * 236 m ²	1.773,75 €
<u>Betriebskosten, Versicherungen, etc. (Schätzwert)</u>	<u>2.000,00 €</u>
Σ	ca. 4.000,00 €
<u>Mietausfallwagnis 4%</u>	<u>ca. 160,00 €</u>
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	ca. 4.160,00 €

Den jährlichen Ausgaben des Vermieters werden die jährlichen Einnahmen durch die Vermietung gegenübergestellt. Diese werden wie folgt ermittelt:

Anhand eines Immobilienportals wird der durchschnittliche Mietpreis pro Fläche in vergleichbarer Lage im Ortskern Bad Zwischenahns und in der Nähe der Hauptverkehrsstraße festgestellt. Dieser Durchschnittswert gilt lediglich als Richtwert und ist nicht verbindlich.

³⁶ Vgl. Cyberlab GmbH: Bewirtschaftungskosten, o. O. 2010, o. S.

³⁷ Vgl. Balck, H.: Kostenbegriff FM, Heidelberg 2004, S. 4

³⁸ Vgl. Immobilienportal & Immobilienmarkt: Kosten Bewirtschaftung, o. O., 2012, o. S.

Preis	Fläche	€ / m ²
2.280 €	327 m ²	6,97 € / m ²
1.280 €	173 m ²	7,40 € / m ²
2.500 €	187 m ²	13,37 € / m ²
900 €	75 m ²	12,00 € / m ²
1.680 €	240 m ²	7,00 € / m ²
1.100 €	220 m ²	5,00 € / m ²
Durchschnittlicher Mietpreis pro m ²		8,62 € / m ²

Abbildung 20: Mietspiegel Bad Zwischenahn

Quellen: Immobilien Scout 24: Gewerbeimmobilien in Bad Zwischenahn, o. O. 2012, o. S

Als Mietpreis für die Innenräume des Wasserturms wird ein Preis von 10 € / m² angenommen. Dieser ist höher als der Durchschnittswert, da die Räume zum Vermietungszeitpunkt saniert wurden und es sich bei dem Bauwerk um ein besonderes Gebäude für Gewerbe- und Geschäftsräume handelt.

Für die 236 m² zu vermietende Fläche wird somit ein Mietpreis von 2.360 € pro Monat und 28.320 € pro Jahr angenommen. Um den Ertrag zu erhalten, sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen und ergeben somit einen Ertrag von 24.160 €.

Ohne die Zinsen für die Investitionssumme zu betrachten, läge die Amortisationszeit alleine für die Sanierungskosten bei rund 63 Jahren.

Würde die Denkmalschutzbehörde die Mobilfunkmasten genehmigen (24.160 € + 4000 € = 28.160 €), wäre die reine Investition nach ca. 54 Jahren amortisiert.

Da die Investitionskosten mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit durch Fremdkapital finanziert werden müsste, sind auch die Zinsen zu betrachten. Bei einer Finanzierung mit einem Zinssatz von 2 %, der als sehr niedrig angenommen wurde, ergeben sich im ersten Jahr zu zahlende Zinsen in Höhe von 30.000 €. Deutlich wird, dass die Kosten für die Zinsen höher sind, als die zu erwartenden Mieteinnahmen. Daraus ist zu schließen, dass durch die Höhe der Mieteinnahmen keine Amortisation der Sanierungskosten eintreten kann. Nur durch die reine Vermietung der Innenräume und der Einnahmen durch die Mobilfunkmasten ist keine Tilgung des Kredites und der Zinsen zu erwarten.

Nach der Betrachtung der Mieteinnahmen und der Wirtschaftlichkeit der Vermietung ist auch die rechtliche Seite zu betrachten. Ob die jeweiligen Verordnungen und Gesetzmäßigkeiten bei den einzelnen Nutzungsideen eingehalten werden, ist im Kapitel 4 bereits geprüft worden. Zu beachten ist bei der Vermietung und den vorher erläut-

terten Nutzungsideen, dass die Festlegung durch die Denkmalschutzbehörde als gewerbliche Nutzung einzuhalten ist.

Wichtig bei dieser Finanzierungsform ist, dass neben der Vermietung der Räume die Aussichtsplattform für die Gemeinde Bad Zwischenahn und die Bad Zwischenahner Bürger und Touristen erhalten bleibt, da sie in der Gemeinde den höchsten Aufstiegs darstellt und kulturell als auch historisch erhalten bleiben soll und somit auch als gemeinnütziges Vorhaben angesehen werden kann. Zudem sollte darüber nachgedacht werden, die Öffnungszeiten der Plattform nicht nur auf die Monate Mai bis Oktober zu beschränken, sondern sie zu erweitern.

Durch die Doppelnutzung der Innenräume und der Aussichtsplattform ist es möglich, die Zahl der Besucher zu erhöhen.

Problematisch bei dieser Art der Nutzung könnte der Einsatz von Fördermitteln sein. Ob und wie viel durch verschiedene Organisationen, etc. finanziert werden kann und wie es dieses mit Mieteinnahmen zu verrechnen gilt, ist kein Teil dieser Machbarkeitsstudie.

Eine weitere Möglichkeit, eine Nutzung des Turmes zu finanzieren, ist der Verkauf des Turmes.

5.2 Verkauf des Turmes

Der Verkauf des Turmes ist für die Gemeindewerke und die Gemeinde die wünschenswerteste Lösung aus Sicht der finanziellen und wirtschaftlichen Aspekte, da im Folgenden keinerlei Kosten mehr für die Gemeinde anstehen würden. Positiv ist, dass die Gemeindewerke beim Verkauf – egal, wie hoch die Verkaufssumme ausfällt - mit Einsparungen in Höhe von ca. 5.000 € pro Jahr rechnen könnten.

Zunächst stellen sich zwei Fragen:

- Wer wäre ein potentieller Käufer bzw. wer könnte Interesse an dem Wasserturm inmitten Bad Zwischenahns haben?
- Wie viel könnte für den Turm überhaupt erzielt werden?

Kaufinteressenten könnten Investoren sein, denen die Historie Bad Zwischenahns am Herzen liegt oder die Potential in der Vermietung des Turmes sehen oder Mitglieder eines Vereins für Wassertürme. Auf der Seite der „Deutsch Internationale Wasserturm Gesellschaft“ ist es möglich, den Wasserturm zum Verkauf anzubieten.³⁹

Denkbar ist zudem, dass die BTG den Turm überschrieben bekommen könnte, ihn als attraktives Touristenziel umgestalten ließe und die Aussichtsplattform weiterhin geöffnet sein könnte.

Problematisch beim Verkauf sind mehrere Faktoren. Zunächst ist zu anzu merken, dass die anstehende vollständige Sanierung getragen werden muss. Zudem sind momentan keinerlei Angaben zum monetären Wert des Wasserturms vorhanden.

³⁹ Vgl. DIWTG : Verkauf von Wassertürmen, Dorsten 2009, o. S.

Der ideelle Wert ist sehr hoch, vor allem für die Gemeinde Bad Zwischenahn und den Landkreis Ammerland, da dieser den Turm unter Denkmalschutz gestellt hat. Fraglich ist, ob es sinnvoll ist, eine Schätzung des Wertes des Gebäudes vorzunehmen. Eine Verkaufsvariante ist in jedem Fall, den Turm zu versteigern und dem Höchstbietenden den Zuschlag für den Turm zu geben. Eine andere Möglichkeit wäre von potentiellen Kaufinteressenten Vorschläge machen zu lassen und den Turm nach Konzept und ohne Berücksichtigung des Preises zu verkaufen.

Aus der Sicht des Denkmalschutzes kann es bei dem Verkauf des Turmes Schwierigkeiten geben. Für den Fall, dass ein Investor den Turm vermietet, ist zu bedenken, dass nur eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt.

Möchte der Investor den Turm selbst nutzen, ist mit der Denkmalschutzbehörde neu zu verhandeln, ob z. B. auch eine private Wohnnutzung möglich wäre.

Weiterhin sollte bedacht werden, dass es zu gesellschaftlichen Schwierigkeiten kommen kann, falls der Käufer die Aussichtsplattform der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung stellen möchte. Es sollte im Kaufvertrag über eine Klausel bzw. Nutzungsvereinbarung nachgedacht werden, die Touristen und Besuchern weiterhin die Möglichkeit zum Turmaufstieg bietet.

Da laut allen Beteiligten das Finden eines Käufers sehr schwierig werden wird, wird nach Zusatzoptionen gesucht, die den Kauf lukrativer machen.

Um die Chancen eines Verkaufs zu steigern, sollen Teile bzw. das Grundstück verkauft werden. Da sich das Grundstück in zentraler Lage in Bad Zwischenahn befindet und im Ortskern in dieser Lage selbst kein Baugrundstück mehr frei ist, findet im nächsten Kapitel eine Darstellung statt, inwiefern das Kaufangebot lukrativ sein könnte.

5.3 Verkauf und Projektierung des Grundstücks

Das Grundstück, auf dem sich der Wasserturm befindet, ist bisher ein als Grünfläche ausgewiesenes Areal. Für den Verkauf des Grundstücks wäre eine Änderung der bisherigen Art und Nutzung der Fläche nötig, die in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Bad Zwischenahn und dem zuständigen Bauamt des Ammerlandes durchgeführt werden sollte. Diese Änderung soll unter dem Aspekt betrachtet werden, dass ein privater, unternehmerischer oder öffentlicher Investor das Grundstück erwirbt, um in der zentralen und guten Lage auf einem Teil der Grünfläche eine Immobilie zu errichten, durch die Mieteinnahmen erzielt werden können. Der andere Teil der Grünfläche um den Turm sollte im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Für die Projektierung sind folgende Überlegungen zu machen:

- Welcher Anteil am gesamten Grundstück soll freigegeben werden?
- Soll die Änderung des Bebauungsplans bzw. die Änderung der Grundstücksausschreibung an die umliegenden Grundstücke angepasst werden?
- Wie sollte die Art der baulichen Nutzung aussehen? (Wohngebiet, Mischgebiet, etc.)
- Wie soll das Maß der baulichen Nutzung aussehen? (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Stellflächen, Garagen, etc.)
- Welche Bauweise wird dem Grundstück zugrunde gelegt?
- Wie hoch ist die Summe, die durch den Verkauf für die Gemeinde erzielt werden kann? (Bodenrichtwert)
- Was gilt es noch (explizit für dieses Grundstück) zu beachten?

Wie groß der Anteil sein wird, der für die neu angedachte Bebauung vorgesehen ist, ist in erster Linie von der Gemeinde Bad Zwischenahn abhängig. In Kooperation mit dem Investor kann festgelegt werden, wie groß die zu errichtende Immobilie sein soll, um einen bestimmten Umsatz durch Vermietung oder Verkauf zu erzielen. Nach der Betrachtung der gesamten Grünfläche ist es wünschenswert mindestens ca. 50 % dieser Fläche als ursprüngliche Grünfläche zu behalten, um den Turm weiterhin von Grün umgeben zu belassen und die ursprüngliche Umgebung beizubehalten.

Die folgenden Bilder stellen den freizugebenden Teil des Gesamtgrundstücks dar.



Abbildung 21: Potentielle Grundstückseinteilung

Quelle: Google Maps: Satellitenaufnahme Grundstück, o. O. 2012, o. S., Link: <http://goo.gl/maps/AJnN8>, Abrufdatum 11.11.2012

Der Grundstücksteil, der freigegeben werden kann, sollte der auf der Abbildung markierte Bereich der Grünfläche sein, der zur benachbarten Wohnbebauung hin gelegen ist. Die übrigen Bereiche eignen sich aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Zuschnitts nicht für eine Bebauung.



Abbildung 22: Draufsicht auf das zu projektierende Grundstück

Quelle: Eigene Darstellung

Da nur der Teil in Frage kommt, der an die Wohnbebauung angrenzt, sollte zumindest ein Teil des zukünftigen Bebauungsplans an die Vorgaben des Nachbargrundstücks angepasst werden, wie vor allem die Höhe der neuen Bebauung und die Abstände zu öffentlichen und privaten Flächen. Unterscheiden sich diese sehr stark von der des Nachbarn, kann es zu Konflikten kommen, die von Anfang an vermieden werden können.

Bei der Art der baulichen Nutzung, die die Gebietsart vorschreibt, sollte durch die Planer ein Mischgebiet angenommen werden, da dann sowohl Wohnen als auch Gewerbe möglich ist und dem Investor hinsichtlich dessen mehr Planungsspielraum zugesprochen werden kann.

Wie bereits o. g., sollte das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, nicht über zwei Geschosse gebaut werden und eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschritten werden. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sollten somit auch bei 0,4 bzw. 0,8 liegen. Die Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen ist ebenfalls anzupassen.

Wie die Bauweise aussehen soll, ist vorerst nicht festzulegen, da ein Mischgebiet sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise voraussetzen kann. Dennoch sollte die Bebauung gestalterisch an die Architektur angepasst werden und bspw. in einem roten Klinker und in einem friesischen Baustil geplant werden. Zudem

sollte das Gebäude optisch dem Wasserturm untergeordnet sein und nicht als Blickfang gelten. Über eventuelle Ausgleichsflächen ist zu diskutieren.

Der Verkaufswert des gesamten Grundstücks wird anhand des Bodenrichtwertes in einer Höhe von 350 € / m² ermittelt. Dabei ergibt sich ein Zielverkaufswert für das gesamte Grundstück von 2.989 m² in Höhe von 1.046.150 €. ⁴⁰ Ob sogar ein höherer Zielverkaufspreis erzielt werden kann, ist zu prüfen.

Da es sich bei diesem Bodenrichtwert um einen sehr hohen Wert handelt, sind zwei Denkweisen anzusetzen.

1. Verkauf des Gesamtgrundstücks:

Das gesamte Grundstück wird unter den o. g. Bedingungen ohne Turm verkauft und mit dieser Verkaufssumme der Turm weitestgehend saniert. Zu berücksichtigen ist, dass die nicht zu bebauende Grünfläche einem anderen Kaufpreis entsprechen kann. Der Investor könnte einen Teil des Grundstücks als Erbpacht an die Gemeinde Bad Zwischenahn bzw. den derzeitigen Besitzer des Turmes vermieten.

Weiterhin kann dem Investor sowohl das Grundstück, als auch der Turm überschrieben werden. Zwar erhält die Gemeinde auf diese Weise keine Einnahme für das Grundstück, ist jedoch für die Finanzierung der Turmsanierung nicht mehr zuständig. Diese Denkweise beinhaltet, dass kein Investor die Kosten des Grundstückkaufs in Höhe von 1.046.150 € und der Sanierung in Höhe von 1.5 Mio. € tragen wird.

2. Verkauf des Teilgrundstücks: Als zweite Möglichkeit ist nur ein Teil des Grundstücks zu verkaufen. Wenn es möglich wäre, die Grundstücke zunächst zusammenzulegen, um sie dann vom Dränkweg zum Fährweg entgegengesetzt zu deren bisheriger Grundstücksgrenze zu teilen, wäre ein neues Grundstück mit einer Größe von ca. 1.490 m² entstanden. Dafür würde sich ein weiterer Zielverkaufswert ergeben, der bei 521.500 € liegt. Mit dieser Summe kann zudem ein Teil des Wasserturmes saniert werden.

Bei der Projektierung durch den Investor ist zu beachten, dass sich auf den Grundstücken zu erhaltene Bäume befinden. Wie mit diesen umzugehen ist, ist neben den o. g. Punkten in der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Durch diese Art der Teilfinanzierung steigt die Wahrscheinlichkeit, einen Anteil der gesamten Investitionssumme für den Turm zu sichern. Weiterhin ist es möglich, eine Sanierung des Turmes durch Fördermittel aus europäischen Programmen, Stiftungen und Zuwendungen des Landesamtes für Denkmalpflege zum Teil zu finanzieren.

⁴⁰ S. Bodenrichtkarte Auszug Dränkweg

5.4 Fördermittel

Da ein Ziel der EU die Entwicklung von weniger begünstigten Gebieten ist, „stellt die Europäische Union nach wie vor eine Vielzahl von Instrumenten zur Verfügung, durch die Entwicklungsimpulse wie auch praktische finanzielle Hilfen gegeben werden.“

Zur Nutzung der Unterstützungsangebote der Europäischen Union hat sich ein Großteil der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte vor Jahren im Projekt Euro-Office zusammengeschlossen, um sich fortlaufend über europäische Politiken und Programme zu informieren und sie zum Wohle der Region aktiv zu nutzen.“⁴¹

Für die Gemeinde Bad Zwischenahn bzw. den Landkreis Ammerland ist Frau Puls für Fördermittel zuständig. Vorweg wurde telefonischer und schriftlicher Kontakt zwischen der Verfasserin der Machbarkeitsstudie und Frau Puls hergestellt.

In einem Gespräch zwischen Frau Puls, Herrn Schöbel und Frau Taube am 03.09.2012 in den Gemeindewerken Bad Zwischenahn wurde folgendes zu möglichen Fördermaßnahmen erörtert:

Laut Aussage von Frau Puls kommt für die Förderung der Nachfolgenutzung des Bad Zwischenahner Wasserturms nur die Richtlinie ZILE in Frage. Bei dieser handelt es sich um *Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung*, die durch das Niedersächsische Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz unterstützt wird. Die Fördermöglichkeiten beziehen sich auf den Zeitraum zwischen 2007 und 2013 auf verschiedene Vorhaben.

Die Fördermöglichkeiten laut der ZILE-Broschüre, die für die Gemeinde Bad Zwischenahn und den Wasserturm in Frage kommen und für welche zum momentanen Zeitpunkt Gelder noch vorhanden sind, sind folgende:

„*Orts- und Landschaftsentwicklung*: [...] Um die nachhaltige Entwicklung ländlicher Gebiete zu fördern, die Dörfer als Wohn-, Sozial- und Kulturraum zu bewahren und zu entwickeln, das innerörtliche Gemeinschaftsleben zu stärken und das typische Landschaftsbild zu erhalten, werden auch außerhalb der Dorferneuerung Einzelvorhaben gefördert. [...]

ZILE fördert (u. a.) [...] die Umnutzung orts- und landschaftsbildprägender Gebäude für öffentliche Zwecke [...].

Die Höhe der Förderung beträgt bei öffentlich-rechtlichen Zuwendungsempfängern bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (und) bei sonstigen Zuwendungsempfängern bis zu 25 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Bei privaten Zuwendungsempfängern wird eine Höchstförderungssumme von 25.000 €, für Kulturdenkmale bis zu 100.000 € gewährt.

⁴¹ Euro Office: EU, Oldenburg 2009, o. S.

Kulturerbe: Die nachhaltige Sicherung und Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten wertvoller und historischer Bausubstanz soll zum Erhalt des ländlichen Kulturerbes beitragen.

ZILE fördert u. A. die Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung denkmalgeschützter, denkmalwürdiger und landschaftstypischer Anlagen und zudem die Umnutzung von denkmalwürdiger oder landschaftstypischer Bausubstanz zu deren dauerhaften Sicherung.

Die Höhe der Förderung beträgt bei öffentlich-rechtlichen Zuwendungsempfängern bis zu 50 % (und) bei sonstigen Zuwendungsempfängern bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.⁴²

Wenn eine oder mehrere Möglichkeiten der o. g. Fördermittel in Erwägung gezogen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die im Antrag festgehaltene Nutzung beizubehalten ist und eventuelle Einnahmen (Miete etc.) mit der Förderung zu verrechnen sind. Im Falle, dass ein Investor nachträglich in das Projekt einsteigt, sind die Fördermittel zurückzuzahlen. Maximal ist laut Frau Puls eine geförderte Summe von 75.000 € möglich.

Zudem wies Frau Puls darauf hin, dass weitere Förderungen durch folgende Stiftungen in Frage kämen und bei diesen Stiftungen zu erfragen sind:

Die Summe von ansässigen Stiftungen bildet die Oldenburgische Landschaft, die eine Übersicht über die Kulturstiftungen im Oldenburg Land zeigt.⁴³ Die Stiftung, die aus der Übersicht in Frage kommt, ist folgende:

OLB-Stiftung: Die Stiftung der Oldenburger Landesbank stellt die Förderung von Kultur, Wissenschaft und Wirtschaft dar. U. a. fördert diese Stiftung auch den Bad Zwischenahner Park der Gärten. Vor ein paar Jahren konnte auch eine auffällige Windmühle mit Fördermitteln aus dieser Stiftung saniert und historisch erhalten werden. Pro Jahr werden ca. 300 vielfältige Projekte gefördert, die einen innovativen und gemeinnützigen Charakter beinhalten sollen. Die Ansprechpartner der OLB-Stiftung sind Britta Silichmüller in Oldenburg und Ralf Baum in Bad Zwischenahn (04403-60350).⁴⁴

Bei allen anderen Stiftungen der Übersicht handelt es sich um Stiftungen deren Förderungsrichtlinien nicht zum Projekt Wasserturm passen. Die Oldenburgische Bürgerstiftung würde thematisch (Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutz) in Frage kommen. Es handelt sich dabei allerdings um eine einmalige Förderung unter 5.000 €. Zudem ist in den Richtlinien der Stiftung festgehalten, dass Gelder nur an Vorhaben im Landkreis Oldenburg und mit geringen Investitionssummen ausgezahlt werden. Da Bad Zwischenahn außerhalb des Landkreises Oldenburg liegt und es sich

⁴² Nds. Ministerium: ZILE, Hannover 2007, S. 18 - 21

⁴³ Vgl. Oldenburgische Landschaft : Stiftungsübersicht, Oldenburg 2011, S. 1f.

⁴⁴ Vgl. OLB: Förderbroschüre, Oldenburg 2011, S. 2, - 30

um ein Großprojekt mit erheblich hoher Investitionssumme handelt, kommt diese Fördermöglichkeit nicht in Frage.⁴⁵

Als weiterer Fördermittelgeber käme laut Frau Puls die Stiftung der Landesbank zu Oldenburg (LzO) in Frage. Diese unterstützt u. a. die Denkmalpflege und Heimatkunde im Oldenburger Raum. Dabei ist zu beachten, dass die Wirkung des Projektes auf die Gemeinnützigkeit ausgerichtet sein muss und ein Finanzierungsplan benötigt wird.⁴⁶ Weitere Förderkriterien sind folgende:

- „einen regionalen Einmaligkeitscharakter sowie eine hohe regionale Bedeutung aufweisen [...]
- definierte Zielgruppe bzw. Einrichtung oder einer breiten Bevölkerungsschicht zu Gute kommen [...]
- Phantasie, Ideenreichtum und Engagement [...]
- Modell- und Vorbildfunktion [...]
- Kulturwerte des Oldenburger Landes“⁴⁷

Zudem wäre darüber nachzudenken, große ansässige Unternehmen, wie bspw. Rügenwalder Mühle (Industriestraße 5, 26160 Bad Zwischenahn; unter: www.ruegenwalder.de), als Investor zu akquirieren.

Zu eventuellen Fördermaßnahmen zählen auch die Förderungen durch den Denkmalschutz. „Zuschüsse und Beihilfen der Denkmalpflege sind [...] ein Rechtsanspruch, der unabhängig vom Vermögen des Eigentümers besteht“.⁴⁸ Da am Ende des Jahres in den meisten Fällen Möglichkeiten für Zuschüsse erschöpft sind, sollte eine Beantragung im ersten Quartal eines Jahres erfolgen. Beim zuständigen Denkmalschutzamt kann auch eine Förderung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die ebenfalls von Frau Puls vorgeschlagen wurde, erfolgen. Die Förderungen durch das Landesamt für Denkmalpflege sollten alle in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Denkmalpfleger Herrn Gelewski des Landkreises Ammerland und Herrn Rothlübbers-Tholen, dem Zuständigen des Landesamtes für Denkmalschutz, erarbeitet werden. Zu den wichtigsten Förderprogrammen zählen die folgenden:

- „Zuschüsse aus Haushaltsmitteln des Landes zur Finanzierung von denkmalpflegerischen Mehrkosten bei der Instandsetzung von Kulturdenkmalen (als verlorene Zuschüsse). Die Anträge sind meist an die Denkmalfachbehörden, oft auch an die Oberen Denkmalschutzbehörden zu richten.

⁴⁵ Vgl. Oldenburgische Bürgerstiftung: Förderrichtlinien, Oldenburg 2012, S. 1f.

⁴⁶ Vgl. LzO: Förderbereiche, Oldenburg 2009, o. S.

⁴⁷ LzO: Förderrichtlinien, Oldenburg 2009, S. 1f.

⁴⁸ Reimer, R.: Rechtliche Probleme, Köln 2004, S. 197

- Zuschüsse der Gemeinden und Landkreise zur Finanzierung bestimmter Maßnahmen, wie z. B. Fachwerkerhaltung, Fassadenverschönerung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen (als verlorene Zuschüsse). Die Anträge sind an die entsprechenden Gemeinden bzw. Landkreise zu richten, es bestehen verschiedene Förderungsrichtlinien.
- Zuschüsse zu unrentierlichen Kosten in festgesetzten Bereichen der vereinfachten Stadterneuerung oder in Sanierungsgebieten nach dem BauGB: Die Mittel werden vom Bund, Land und von der Gemeinde bereitgestellt und sind bei der Gemeinde zu beantragen.⁴⁹

Zu beachten ist beim Einreichen der Beantragungen:

„1. Zuschüsse werden dem Eigentümer als Einkommen angerechnet und sind in vollem Umfang steuerpflichtig.

2. Zuschüsse werden nur ausgezahlt, wenn vor Zustellung des Bewilligungsbescheides nicht mit der Maßnahme begonnen wurde.

3. Ohne öffentlich-rechtliche Genehmigung dürfen Maßnahmen nicht gefördert werden.

4. Ein Bewilligungsbescheid kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, die über die Forderungen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hinausgehen. Werden diese nicht beachtet, darf der bewilligte Betrag nicht ausgezahlt werden.

5. Die Höhe der bewilligten Förderung wird vom Nachweis einer bestimmten Investitionssumme abhängig gemacht. Wird diese überschritten, erhöht sich der Bewilligungsbetrag anteilmäßig nicht.

6. Ein Vorhaben, nicht jedoch die einzelne Maßnahme, kann aus verschiedenen Programmen gefördert werden. In einem Finanzierungsplan sind allen bewilligenden Behörden diese Förderungen mitzuteilen. Das Verschweigen einer öffentlichen Förderung führt zur Ablehnung der Auszahlung des bewilligten Betrags.⁵⁰

Für die Finanzierung der Umnutzung des Wasserturms ist auch zu beachten, dass für ein denkmalgeschütztes Gebäude steuerliche Vorteile geltend gemacht werden kann. Dies gilt bspw. für Baumaßnahmen und deren Abschreibung. Welche Vorteile im Einzelnen in Frage kommen, ist mit einem Steuerberater und dem Finanzamt abzusprechen, da die Einkommensverhältnisse des Eigentümers eine große Rolle spielen.⁵¹

Neben Frau Puls als zuständige Fördermittelbeauftragte der Gemeinde Bad Zwischenahn wurde mehrmals darauf hingewiesen, dass eventuell der Landrat Herr Bensberg weitere Informationen über Fördermittel hätte. In einem Telefonat mit des-

⁴⁹ Reimer, R.: Rechtliche Probleme, Köln 2004, S. 197

⁵⁰ Reimer, R.: Rechtliche Probleme, Köln 2004, S. 197

⁵¹ Vgl. Reimer, R.: Rechtliche Probleme, Köln 2004, S. 198

sen Assistentin Frau Schröder wurde Herr Dr. Jürgens genannt, der weitere Informationen zu Fördermitteln bereit hält. und der Dezernent für Bau und Umwelt beim Landkreis Ammerland ist.

Dieser nannte in einem Telefonat am 08.11.2012 als weitere Möglichkeit der Denkmalschutzbehörden das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Als Ansprechpartner in dieser Institution steht Herr Rothlübbers-Tholen zur Verfügung, der in Zusammenarbeit mit Herrn Gelewski und den späteren Planern, wenn die Sanierung und Umstrukturierung des Turmes stattfindet, weitere Konzepte bearbeiten könnte. Telefonisch ist dieser in Oldenburg unter der Nummer 0441-799-2890 zu erreichen.

Neben den bereit genannten Stiftungen, wie der LzO-Stiftung und der OLB-Stiftung, nannte Herr Dr. Jürgens noch die EWE-Stiftung. Die Förderschwerpunkte der Stiftung liegen u.a. in dem Bereich für Kunst & Kultur. Hauptsächlich werden Projekte in den Bereichen Kunst, Musik und Theater gefördert, aber auch Baumaßnahmen sind in Ausnahmefällen möglich. Projekte, die eine Investitionssumme von über 10.000 € haben, sind bis zum 21. Dezember eines Jahres einzureichen. Ansprechpartner, die genauer über die Stiftung informieren können, sind Jutta Freese und Stefanie König und unter der Telefonnummer 0441 4805-1661 zu erreichen.⁵²

Abschließend lässt sich über die Fördermittel und deren Möglichkeiten sagen, dass stets ein Finanzierungsplan mit einer Auflistung der einzelnen Baumaßnahmen benötigt wird. Es muss dargelegt, welche weiteren Fördermittelgeber in Betracht gezogen werden und dass mit der Baumaßnahme noch nicht begonnen wurde. Inwieweit diese aufgezeigten Fördermittel wirklich für den Wasserturm und dessen Umnutzung in Frage kommen und bewilligt werden, muss in einer weiteren Studie erarbeitet werden. Auch über die Höhe der Mittel ist momentan keine Aussage zu machen, da diese individuell auf das Denkmal abgestimmt werden. Dies ist kein Teil der Machbarkeitsstudie.

Durch diese Fördermöglichkeit rückt die Sanierung des Turmes weiter in den Vordergrund.

⁵² Vgl. EWE-Stiftung: EWE Fördermittel, Oldenburg 2012, o. S. Link: <http://www.ewe-stiftung.de/stiftung.php>, Abrufdatum 10.11.2012

Überblick über das Kapitel 5

Finanzierung der Nutzungsideen durch:

- ➔ Vermietung: Mieteinnahmen decken nicht einmal die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung der Sanierung. Amortisation nicht vorhanden
- ➔ Verkauf:
 - Verkaufspreis nicht festgelegt
 - Käufer ist schwierig zu finden
 - Überschreibung an die BTG wird zur Attraktivierung des Tourismus gewünscht
 - Turmverkauf kann durch Grundstücksveräußerung lukrativer werden
- ➔ Grundstücksverkauf soll Verkauf und Sanierung des Turms möglich machen
- ➔ Fördermittel sind im Fall der Sanierung zu beantragen bei:
 - Dem niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ZILE-Richtlinie)
 - Stiftungen
 - dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege

6 Zielfestlegung und Handlungsfolgen

Nach der Zusammentragung der Informationen über den Turm und der Randbedingungen für eine zukünftige Nutzung ist zu überlegen, welche Ziele für die Gemeinde und die Gemeindewerke bestehen.

Aus den Erwartungen des momentanen Eigentümers ist abzuleiten, dass das erste Ziel eine Attraktivierung des Tourismus ist. Das zweite Ziel ist eine möglichst wirtschaftliche Umgehensweise mit dem Turm.

Für jedes Ziel ist eine Handlungsfolge zu erstellen, die aufzeigt, welche Maßnahmen und Vorgehensweisen erforderlich sind, um diese Ziele zu erfüllen.

Ziel 1: Tourismusattraktivität steigern

Eine Steigerung der Besucherzahlen der Aussichtsplattform, vgl. Kapitel 4.1, ist nur durch die Sanierung des Turmes und den damit verbundenen Kosten in erheblicher Höhe zu erreichen. Durch die Reaktivierung der Innenräume und eine neue Nutzung dieser kann als Nebeneffekt auch die Aussichtsplattform an Besuchern gewinnen.

Für den Fall, dass die Gemeinde die Sanierung finanziert, ist es fraglich, ob und in welchem Zeitraum sich die Investitionssumme amortisiert. Die Vermietung des Turmes und der Innenräume, s. Kapitel 5.1, ist aufgrund der nicht vorhandenen Amortisation nicht zu empfehlen, da zwar ein Teil der Zinsen durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können, nicht aber die Kosten der Sanierung und die restlichen Zinsen. Nur durch Fördermittel aus den ZILE-Richtlinien des *Niedersächsisches Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz* und Stiftungen, bzw. aus der Stiftung für Denkmalschutz und Steuerentlastungen kann ein geringer Anteil der 1.5 Mio. € gedeckt werden.

Um diese Kosten für die Gemeinde zu vermeiden und dennoch den Tourismus mittels der Nutzung der Innenräume durch die Sanierung und die oben dargestellten Nutzungskonzepte zu stärken, ist es aus Sicht der Gemeinde ratsam, den Turm zu verkaufen. Wie oben beschrieben, vgl. Kapitel 5.2, gestaltet sich der Verkauf als sehr schwierig. Dem potentiellen Käufer, bspw. der BTG, sollte zusätzlich das Grundstück mit zum Verkauf in einer zu verhandelnden Höhe angeboten werden, um eine Projektierung und Bebauung des Grundstücks und einen finanziellen Ausgleich zu ermöglichen. Welche Möglichkeiten hinsichtlich des Verkaufs bestehen, ist im Kapitel 5.3 Verkauf und Projektierung des Grundstücks beschrieben.

➔ Empfehlung: Abgabe des Turmes an bspw. die BTG o. ä. Investoren

Ziel 2: Kostenminimierung für die Gemeindewerke bzw. Gemeinde

Die Kosten sollen in Zukunft so gering wie möglich gehalten werden. Ausgeschlossen ist aus diesem Grund eine Vermietung und Nutzung der Innenräume, die eine Sanierung und die damit verbundenen Sanierungskosten impliziert, da die Gemeinde die Investitionskosten nicht decken könnte.

Die *Nutzung wie bisher* ist mit den momentan jährlichen Bewirtschaftungskosten von 5000 € keine Option, da diese Kosten durch den stetigen Verfall der Fassade in Zukunft steigen werden und momentan nicht abschätzbar sind.

Um nun die Minimierung der Kosten für die Gemeinde und die Gemeindewerke zu garantieren, ist ein Verkauf bzw. eine Überschreibung an einen Käufer, Investor, die BTG, etc. unumgänglich.

Wie in der Zielformulierung 1 dargestellt, kann die Abgabe des Turmes problematisch werden. Die hohen Investitionskosten in Höhe von 1.5 Mio. sind für potentielle Käufer abschreckend. Dem potentiellen Käufer, bspw. der BTG, sollte zusätzlich das Grundstück mit zum Verkauf in einer noch zu verhandelnder Höhe angeboten werden, um eine Projektierung und Bebauung des Grundstücks und einen finanziellen Ausgleich zu ermöglichen. Welche Möglichkeiten hinsichtlich des Verkaufs bestehen, ist im Kapitel 5.3 *Verkauf und Projektierung des Grundstücks* beschrieben. Fraglich ist, ob der Gemeinde und den Touristen Bad Zwischenahns weiterhin die Nutzung der Aussichtsplattform ermöglicht wird.

➔ Empfehlung: Abgabe bzw. Verkauf des Turmes in Kombination mit dem Grundstück

In jedem Fall sollte ein Immobilienmakler beauftragt werden, der in Zusammenarbeit mit der Gemeinde den Turm und das Grundstück regional und überregional anbietet. Auf diese Weise erhöht sich die Chance, einen Investor zu finden. Entsprechend des Vorschlags von Herrn Oeljeschläger sollte beim Verkauf nicht nach dem Preis vorgegangen werden, sondern nach dem Konzept entschieden werden. Auch ein Verkauf für einen Erlös von 1 € wäre denkbar, wenn der Käufer einen überzeugenden Vorschlag liefert und sowohl zum attraktiveren Tourismusangebot, als auch zu der Minimierung der Kosten für die Gemeinde beiträgt.

Wichtig für alle Nutzungsformen ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Dieser ist aufzuzeigen, von welcher Bedeutung bestimmte Maßnahmen sind, wie bspw. die Installation der Mobilfunkmasten, eines zweiten unabhängigen Treppenhauses, etc., da diese sich auf die Nutzungskonzepte der Innenräume auswirken, zur Finanzierung der Sanierung beitragen und somit über den Fortbestand des Wasserturms entscheiden.

Eine weitere Finanzierung durch Fördermittel ist möglich und muss bei den Stiftungen, etc. beantragt werden. Auch die steuerliche Entlastung durch die Sanierung ist zu berücksichtigen. Als weitere Finanzierungsmöglichkeit sollte eine gemeinnützige Aktion gestartet werden, bei der „Patenschaften pro Stein“ der Fassade übernommen werden und somit ein Kostenanteil der Fassadensanierung gedeckt wäre.

In jedem Fall ist ein Architekt für die Gestaltung der Räume zu beauftragen. In Zusammenarbeit mit dem späteren Besitzer ist ein Konzept zu erstellen, in dem der Denkmalschutz, der Brandschutz und die Barrierefreiheit zu berücksichtigen sind.

Abschließend ist zu sagen, dass die aufgezeigten Möglichkeiten von den Gemeindegewerken, der Verwaltung der Gemeinde, den politischen Gremien und der Touristik zu diskutieren sind. Nach der Entscheidung, ob der Turm wie bisher bestehen bleibt, ob er vermietet oder verkauft wird, sind weitere Entscheidungen über eine Nutzung der Innenräume zu fällen.

Da im Jahr 2013 der Turm stillgelegt wird, aber noch betriebsbereit erhalten bleibt, ist es ratsam, bis Anfang 2014 einen Arbeitskreis zu bilden, durch den eine Entscheidung hinsichtlich der weiteren Umgehensweise mit dem Turm getroffen wird.

Alle Angaben zu wirtschaftlichen und technischen Bestimmungen bzw. Details sind durch entsprechende Fachleute zu überprüfen und mit ihnen zu planen.

7 Quellenverzeichnis

Internetquellen:

Balck, Henning: [Kostenbegriff FM] Kostenbegriffe im Immobilienmanagement und Facility Management, Heidelberg 2004, Link: http://www.balck-partner.de/common/download/dl_kostenbegriffe_i_fm.pdf, Abrufdatum 05.10.2012

Cyberlab GmbH: [Bewirtschaftungskosten] Wertermittlungsverordnung von Bewirtschaftungskosten, ohne Ort, 2010, Link: <http://www.wertermittlungsverordnung.de/#Bewirtschaftungskosten>, Abrufdatum 05.10.2010

DIWTG: Verkauf von Wassertürmen, Dorsten 2009, <http://www.watertowers.de/Hauptseite1a.htm>, Abrufdatum 15.11.2012

Euro Office: [EU] Euro Office, Oldenburg 2009, Link: <http://info.eurooffice.de/index.html>, Abrufdatum 07.09.2012

EWE-Stiftung: EWE Fördermittel, Oldenburg 2012, Link: <http://www.ewe-stiftung.de/stiftung.php>, Abrufdatum 10.11.2012

Feierabend Webtreff: [Wasserturm in Mühlheim II] Wasserturm in Mühheim / Ruhr, Mühlheim 2004, Link: <http://www.feierabend.de/Duesseldorf/Ausfluege/Aquarius-in-Muehlheim-8119.htm>, Abrufdatum 10.11.2012

Gemeinde Bad Zwischenahn: [Gemeindewerke] Gemeindewerke, Bad Zwischenahn o. J., Link: <http://www.bad-zwischenahn.de/de/rathauspolitik/gemeindebetriebe/gemeindewerke.php>, Abrufdatum 30.08.2012

Google Maps: [Bad Zwischenahn] Bad Zwischenahn, ohne Ort, 2012, Link: <http://goo.gl/maps/kndm8>, Abrufdatum 09.07.2012

Google Maps: [Satellitenbild Dränkweg] Satellitenbild Dränkweg, o. O. 2012, Link: <http://goo.gl/maps/0UiXO>, Abrufdatum 08.11.2012

Google Maps: [Satellitenaufnahme Grundstück] Satellitenbild Grundstück, o. O. 2012, Link: <http://goo.gl/maps/AJnN8>, Abrufdatum 11.11.2012

Hirling, Hans: [Wasserturm Norderney] Ausflugstips Norderney, Sindelfingen 2011, Link: <http://www.urlaubstipps-nordsee-ostsee-inseln.de/insel-norderney/Tipps-Norderney.html>, Abrufdatum 04.10.2012

IHK: [Versammlungsstättenverordnung] Die Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung, Stade 2005, Link: http://www.stade.ihk24.de/recht_und_fair_play/Allgemeine_Rechtsgebiete/1130724/VStaettVO.html, Abrufdatum 18.10.2012

Immobilienportal & Immobilienmarkt: [Kosten Bewirtschaftung] Immobilienwissen Bewirtschaftungskosten, ohne Ort, 2012, Link: <http://www.immobilienwissen.de/immobilienwirtschaft/bewirtschaftungskosten/>, Abrufdatum 15.11.2012

Immobilien Scout 24: Gewerbeimmobilien in Bad Zwischenahn, o. O. 2012, o. S, Links: <http://www.immobilienscout24.de/expose/57527243>, <http://www.immobilienscout24.de/expose/60176891>, <http://www.immobilienscout24.de/expose/62984692>, <http://www.immobilienscout24.de/expose/64711720>, <http://www.immobilienscout24.de/expose/65726968>, <http://www.immobilienscout24.de/expose/60843165>, Abrufdatum 16.11.2012

LzO – Landessparkasse zu Oldenburg: [Förderrichtlinien] Förderrichtlinien der Regionalen Stiftung der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO), Oldenburg 2009, Download unter <http://www.lzo-regionalstiftung.com/stiftungsmittel.htm>, Abrufdatum 17.09.2012

LzO – Landessparkasse zu Oldenburg: [Förderbereiche] Förderbereiche – Zahlen, Fakten, Daten, Oldenburg 2009, Download unter <http://www.lzo-regionalstiftung.com/fakten.htm>, Abrufdatum 17.09.2012

Monumentendienst: [Portrait] Wir über Uns, Cloppenburg 2012, Link: <http://www.monumentendienst.de/monumentendienst/index.php?thema=2>, Abrufdatum 02.08.2012

Nds. Ministerium: ZILE [ZILE Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung], Hannover 2007, Download unter: <http://www.mittleres-ammerland.de/index.php/was-ist-ein-ilek.html>, Abrufdatum 23.07.2012

Nordwestreisemagazin: [Wasserturm Norderney] Wasserturm Norderney, o. O. 2001, Link: <http://nordwestreisemagazin.de/architektur/norderney/>, Abrufdatum 09.11.2012

Oldenburgische Bürgerstiftung: Förderrichtlinien [Förderrichtlinien], Oldenburg 2012, http://oldenburgische-buergerstiftung.de/cms/?page_id=1806, Abrufdatum 07.09.2012

Oldenburgische Landschaft : [Stiftungsübersicht] Kulturstiftungen im Oldenburger Land, Oldenburg 2011, Download unter <http://www.oldenburgische-landschaft.de/foerdermoeglichkeiten/stiftungsuebersicht.html>, Abrufdatum 07.09.2012

OLB - Oldenburger Landesbank AG: [Förderbroschüre] Für die Menschen unsere Förderprojekte, Oldenburg 2011, Download unter <https://www.olb.de/dieolb/12741.php>, Abrufdatum 07.09.2012

Pilger, Günter: [Wasserturm Essen] Wasserturm Essen 2012: <http://img.fotocommunity.com/images/Tuerme/Wassertuerme/Mittwochstuermchen-241012-a29335610.jpg>, Abrufdatum 15.11.2012

RP line Solingen: [Wasserturm in Gräfrath] Wasserturm in Gräfrath, Solingen 2012 http://www.google.de/imgres?q=gr%C3%A4frath+wasserturm&um=1&hl=de&client=firefox-a&sa=N&tbo=d&rls=org.mozilla:de:official&biw=1265&bih=882&tbm=isch&tbnid=68DITPB8dCmL2M:&imgrefurl=http://www.rp-online.de/bergisches-land/solingen/nachrichten/graefrather-heide-lockt-dreifach-1.2936872&docid=McGP2TN6kNscuM&imgurl=http://bc02.rp-online.de/polopoly_fs/alte-graefrather-wasserturm-architektonisches-highlight-1.2936873.1344012085!/httpImage/1420580311.jpg_gen/derivatives/rpo_zoom1024/1420580311.jpg&w=486&h=768&ei=Hd6kUPDLOqSs0QW8uoEw&zoom=1&iact=hc&vpx=475&vpy=132&dur=263&hovh=141&hovw=89&tx=98&ty=134&sig=110349328485481632405&page=1&tbnh=141&tbnw=89&start=0&ndsp=40&ved=1t:429,r:10,s:0,i:101, Abrufdatum 18.11.2012

Schoolmann, Gerhard : [Vorschriften Gaststätten] Vorschriften für die Errichtung eines gastgewerblichen Betriebs, Bamberg, 2006, Link: <http://www.abseits.de/regulierungen.htm>, Abrufdatum 29.10.2012

Schwarz, Knut: [Denkmalschutz], Denkmalschutz, Wiesbaden 2012, Link: <http://www.elkage.de/src/public/showterms.php?id=849>, Abrufdatum 01.10.2012

T-Online: Wasserturm Mühlheim [Wasserturm Mühlheim] ohne Ort 2012, Link: http://bilder.t-online.de/b/40/05/71/08/id_40057108/tid_da/das-aquarius-wassermuseum-bei-muelheim-an-der-ruhr-befindet-sich-in-einem-stillgelegten-wasserturm-und-gehört-zur-route-der-industriekultur-foto-ruhr-tourismus-de-.jpg, Abrufdatum 18.11.2012

Vollmer, Hans Joachim: [Turm Norderney] Wasserturm frisch renoviert, Norderney 2010, Link: <http://www.norderney-zimmerservice.de/norderneyblog/wasserturm-frisch-renoviert/>, Abrufdatum 09.11.2012

Buchquellen:

Diederichs, Claus J.: [Führungswissen] Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute – Bauwirtschaft, Unternehmensführung, Immobilienmanagement, Privates Baurecht, 1. Auflage, Berlin 1999

Kalusche, Wolfdietrich: [Projektentwicklung von Immobilien] Projektentwicklung von Immobilien. In: Basiswissen Immobilienwirtschaft. Hrsg. von Schmoll, Fritz. 2. vollständig aktualisierte Auflage, Berlin 2007

Kochendörfer, Bernd; Liebchen, Jens H.; Viering, Markus G.: [Bau-Projekt-Management] Bau-Projekt-Management – Grundlagen und Vorgehensweisen, 3. aktualisierte Auflage, Wiesbaden 2007

Land Niedersachsen: [Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz] Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), Hannover 2004

Reimer, Reinhard: [Rechtliche Probleme] Rechtliche Probleme für Architekten und Ingenieure bei Altbau- und Denkmalpflege. In: Horst, Thomas: Denkmalpflege für Architekten und Ingenieure, Köln 2004

Schmidt, Jens U.: [Wassertürme in Bremen und Hamburg] Wassertürme in Bremen und Hamburg, Cottbus 2011, 1. Auflage

Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan: [Grundlagen Projektentwicklung] Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht. In: Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Hrsg. von Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan. 3. Auflage, Berlin 2008

Schulte, Karl-Werner: [Immobilienökonomie] Immobilienökonomie – Band I Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München 2009

Sehausen, Karl-R.: [Beihilfen und Steuererleichterungen] Beihilfe und Steuererleichterungen. In: Horst, Thomas: Denkmalpflege für Architekten und Ingenieure, Köln 2004

Wieckhorst, Thomas: [Wassertürme neu genutzt] Wassertürme neu genutzt, 1. Auflage, Neustadt 1996

Wermke, Matthias (Hrsg.); Kunkel-Razum, Kathrin; Scholze-Stubenrecht, Werner: [Duden] Duden – Das Fremdwörterbuch, 10. aktualisierte Auflage, Mannheim 2010

Wurzer, Margit: [Wasserturm Amstetten] Entwurf zur Revitalisierung des Wasserturms in Amstetten – Wassertürme: Geschichte – Funktion – Bautechnische Lösungen – Neunutzungen, 1. Auflage

8 Adressenliste

Landkreis Ammerland:

Denkmalschutzamt:

Herr Gelewski

Tel.: 04488 / 562350

Bauamt – Bauaufsicht:

Herr Gerlach

Tel.: 04488 / 562410

Baudezernent für Bau und Umwelt

Herr Dr. Jürgens

Tel.: 04488 / 562230

Gemeinde Bad Zwischenahn

Herr Oeljeschläger (Fachbereichsleiter Zentrale Verwaltung und Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters)

Tel.: 04403 / 604 103

Gemeindewerke für Wasser und Abwasser

Herr Schöbel (Werkleiter)

Tel.: 04403 / 604 280

Gemeindewerke für Wasser und Abwasser

Herr Hobbiebrunken (Techn. Betriebsleiter des Wasserwerkes)

Tel.: 04403 / 26 00

Erstellung der Machbarkeitsstudie

Frau Taube

Tel.: 0176 / 2132 4116

Monumentendienst

Frau Stölken

Tel.: 04471 / 948417

Mobil: 0178 / 2545255

Eurooffice Fördermittel

Frau Puls

Tel.: 04403 / 604 107

Mobil: 0170 / 03475174

OLB-Stiftung

Britta Silchmüller in Oldenburg

Tel.: 0441 221 / 1213

Ralf Baum in Bad Zwischenahn

Tel.: 04403 / 60350

EWE-Stiftung

Jutta Freese und Stefanie König

Tel. 0441 / 4805 1661

Landesamt für Denkmalpflege

Herr Rothlübbers-Tholen

Tel. 0441 / 799-2890

9 Anlage

Im Folgenden sind Protokolle und Zusammenfassungen dargestellt, die für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wichtig waren. Auch der Inspektionsbericht ist dieser Anlage hinzugefügt.

Protokoll zum Termin mit der Denkmalschutzbehörde

Termin: 06.06.2012 um 9.00 Uhr am Wasserturm Bad Zwischenahn, Dränkgweg 4, 26147 Bad Zwischenahn bis ca. 9.30 Uhr

Am Termin nehmen teil:

Hr. Gelewski, Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Ammerland

Hr. Gerlach, Bauaufsicht im Bauamt Ammerland

Hr. Oeljeschläger, Gemeinde Bad Zwischenahn, Fachbereichsleiter Zentraler Service

Hr. Hobbiebrunken, Gemeindewerke Bad Zwischenahn, technischer Betriebsleiter des Wasserwerks

Hr. Schöbel, Gemeindewerke Bad Zwischenahn, Werkleiter

Fr. Taube, stud. Hilfskraft zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine zukünftige Verwendung und Nutzung des Wasserturms der Gemeindewerke Bad Zwischenahn

Allgemeines:

Der Wasserturm der Gemeindewerke Bad Zwischenahn soll im Jahr 2013 außer Betrieb genommen werden und weiterhin als Aussichtsplattform für die Gemeinde Bad Zwischenahn und die Besucher dieser zur Verfügung stehen.

Um die Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Verwendung und Nutzung des Wasserturms in Bad Zwischenahn erstellen zu können, ist es an erste Stelle wichtig zu erfahren, was aus denkmalschutzrechtlicher Sicht für eine Umnutzung zu beachten ist, insofern diese überhaupt möglich ist.

Am 22. Mai um 9.38 Uhr fand ein Telefonat zwischen Herrn Gelewski, dem zuständigen Sachbearbeiter der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, (04488/562350) und Frau Taube statt, um einen Termin zur Besprechung zum zukünftigen Vorgehen zu vereinbaren. Der Termin wurde auf 9 Uhr am 06.06.2012 festgelegt.

Ergebnisse des Termins:

Laut Herrn Gelewski, dem zuständigen Sachbearbeiter der unteren Denkmalschutzbehörde, steht die Gesamtheit des Turmes unter Denkmalschutz. Sowohl die äußere Hülle und der Innenraum, als auch die damit verbundene Technik sind zusammen als herausragendes Denkmal im Sinne des Denkmalschutzes zu betrachten.

Hauptbestandteil des Gespräches war die zukünftige Nutzung, das weitere Vorgehen zu dieser, welche Rolle der 210 m³ fassende Wasserkern dabei spielen könnte und welche Fördermittel und Landeszuwendungen unterstützend sein können.

An erster Stelle ist zu betonen, dass aus Sicht der Gemeindewerke Bad Zwischenahn ab dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme kein betriebliches Interesse mehr besteht und dass die touristische Nutzung des Turmes als Aussichtsplattform im Sinne der Gemeinde Bad Zwischenahn in den Vordergrund tritt.

Laut Herrn Gerlach handelt es sich bei der Umnutzung des Turmes voraussichtlich um den unteren Teil des Turmes (ca. 10-12 m OK Erdreich).

Problematisch gestaltet sich der Umgang bzw. die Berücksichtigung folgender Punkte:

Kann der Kern aus statischer Sicht entfernt werden und wie sieht die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde aus?

Wird der Turm als Aufenthaltsmöglichkeit genutzt, ist der Brandschutz zu berücksichtigen und ein zweiter Fluchtweg in Form eines außen liegenden Treppenhauses nötig. Wie sieht die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde aus?

Für eine gastronomische Nutzung wird die Barrierefreiheit bzw. Rollstuhleignung vorausgesetzt, was einen Aufzug in die oberen Ebenen erfordert. Wie sieht die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde aus?

Für gastronomische Zwecke ist der Turm trocken zu legen. Ist dies überhaupt möglich?

Der Turm hat viele vertikale Risse. Horizontale Risse konnten durch die Pfahlgründung vermieden werden.

Nach der Abwägung dieser Punkte wurde beschlossen, dass im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie **mehrere Vorschläge** zur Umnutzung machen sind, die zunächst mit der Gemeinde Bad Zwischenahn diskutiert werden. Welche Vorschläge wirklich baulich und aus der Sicht des Denkmalschutzes in Betracht gezogen werden können, erfolgt im nächsten Schritt. Festgelegt wurde, dass der Wasserturm rein gewerblich genutzt werden soll.

Nach Anträgen für diese neuen Nutzungsarten wäre es aus Sicht der Behörde Ammerland (Denkmalschutz, Bauaufsicht) wünschenswert, planungs- bzw. baurechtliche Kooperation zu zeigen und eventuell ein erleichtertes Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Hilfreich und unterstützend für eine Umnutzung können folgende Fördermittel sein:

Landesmittel

EU-Mittel

Stiftungen

Deutsche Stiftung für Denkmalschutz Bonn / Bad Godesloh

Bad Zwischenahn, den 26.06.2012

Protokoll zum Treffen mit den Vertretern der Gemeindewerke und der Gemeinde

04.07.2012

Teilnehmer:

Hr. Schöbel	Gemeindewerke Bad Zwischenahn
Hr. Hobbiebrunken	Gemeindewerke Bad Zwischenahn
Hr. Oeljeschläger	Gemeinde Bad Zwischenahn
Fr. Taube	Erstellung der Machbarkeitsstudie Nachnutzung

In erster Linie wurden Ideen und Anregungen festgehalten, was für eine Nachnutzung für den Wasserturm möglich wäre und welche Maßnahmen zur Ideenfindung eingeleitet werden.

Ehemaliges Tourismuskonzept: Es liegt ein Tourismuskonzept aus den 90-er Jahren vor, in das der Wasserturm mit eingebunden wird. Herr Oeljeschläger organisiert dieses und sendet es an Herrn Schöbel zur Weitergabe an Frau Taube.

Archivakten: Frau Taube sieht die Archiv Akten über den Wasserturm durch, ob eventuelle Architektenleistungen und Ideen festgehalten worden sind.

Mobilfunkmasten: Wenn der Turm nur als Aussichtsplattform erhalten bleiben kann, soll ein neuer Versuch gestartet werden, dass auf dem Turm Mobilfunkmasten errichtet werden. Die Denkmalschutzbehörde muss überzeugt werden, dass dort keinerlei Möglichkeiten für Mieteinnahmen möglich sind.

Frau Taube sieht die Archivakten durch, in welcher Höhe die monatlichen/jährlichen Mieteinnahmen erzielt werden konnten.

1999: 8000,00 DM pro Jahr

Monumentendienst: Herr Hobbiebrunken informiert über die Arbeit des Monumentendienst. Eine kostenlose und unverbindliche Ortsbegehung wurde mit der technischen Leiterin Frau Stölken auf den 23.07.2012 um 13 Uhr gelegt. 0178-2545255

Fördermöglichkeiten: Über eventuelle Fördermöglichkeiten für die Renovierung des Wasserturms weiß die Fa. MCom Bescheid. Im Rathaus Bad Zwischenahn sitzt die zuständige Frau Puls.

Frau Puls ist montags und dienstags vormittags vor Ort. Tel. 04403 – 604-107

Telefonat am 10.07.2012

Grundstücksverkauf: Es wird diskutiert, ob Teile des Grundstücks verkauft werden, um Gelder einzunehmen, die für die Kosten der Turmrenovierung verwendet werden, oder um den Turm mit diesem zusammen zu verkaufen.

Herr Oeljeschläger hakt bzgl. des Bodenrichtwertes, einer Bauleitplanung, eines B-Plans, etc. nach.

Trockenlegung: Ob der Turm trockengelegt werden kann, ist von dem Aufwand und den Rissen an der Außenfassade abhängig. Nur wenn der Turm trocken gelegt werden kann, kann auch eine Nutzungsanalyse von einer gewerblichen Nutzung der Innenräume erfolgen.

Ideen: Herr Hobbiebrunnen schlägt vor, ein Trauzimmer im Turm einzurichten.

Bad Zwischenahn, den 05.07.2012

Protokoll zum Termin mit Tim Hobbiebrunken

Termin: 30.08.2012, 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr

Alle Aussagen in der Machbarkeitsstudie sind nur unter Vorbehalt anzunehmen. Bevor eine endgültige Entscheidung getroffen werden kann, sind ein Gutachter und ein Statiker zu Rate zu ziehen, die die Fassade, die Trockenlegung und den Zustand des Turmes beurteilen. Da in diesem Wirtschaftsjahr 2012 keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, ist diese Prüfung erst im neuen Wirtschaftsjahr 2013 möglich.

Nach Rücksprache mit Herrn Hobbiebrunken (technischer Leiter Abwasser) muss die Fassade des Turmes definitiv erneuert werden, um eine langfristige Trockenlegung des Turmes zu gewährleisten. Demnach kann gesagt werden, dass alle Entscheidungen mit der Fassadenerneuerung bzw. Sanierung steht und fällt.

Aus einem Gutachten aus den fünfziger Jahren geht hervor, dass mit dem Einbringen einer Luftschicht die Trockenlegung garantiert werden kann.⁵³

Aus diesem Grund ist es ratsam, bei der Fassadenerneuerung auch eine Luftschicht mit zu berücksichtigen.

Wenn die Sanierung und somit Trockenlegung nicht durchgeführt wird, kann es im Laufe der Zeit zu Abplatzungen und Herunterfallen der Steine kommen. Dazu müssten kostenintensive Maßnahmen geleistet werden, wie die Benetzung oder auch Absperrung des Turmes, die gleichermaßen in eine Sanierung gesteckt werden können. Laut Herrn Hobbiebrunken beliefen sich die Kosten der Sanierung bei einem ähnlichen Wasserturm (Norderney, ebenfalls von Fritz Höger erbaut) auf 1,5 Mio. Euro. Diese Summe gilt somit momentan als Richtwert für die Sanierung des Bad Zwischenahner Wasserturms.

Für den technischen Erhalt des Wasserturms stehen momentan für dieses Wirtschaftsjahr noch ca. 1000 € zur Verfügung. Diese Mittel sollen zunächst für die Beseitigung der abhängten Decken im 4. OG, sowie die Erneuerung des defekten Fallrohres verwendet werden. Diese Maßnahmen sind diese, welche momentan an erster Stelle in Bezug auf die Sanierung stehen.

Im Gespräch mit Herrn Hobbiebrunken sind einige neue Ideen und Anregungen entstanden, was bei der Nachnutzung als potenzielle Idee in Frage käme, bzw. was zur Vorbeugung von Problemen beachten werden sollte:

Die Überdachung des Aufstiegs zur Aussichtsplattform sollte so gestaltet werden, dass ein permanentes Dach vorhanden ist und keine Feuchtigkeit mehr über die Luke in den Turm gelangen kann.

⁵³ Vgl. Gemeindearchiv: Aktenzeichen C Nr. 188

Das Wasser im Kern muss definitiv entsorgt werden. Der Kern könnte bspw. mit Sand oder Leichtbeton befüllt werden, was jedoch unbedingt planerisch und statisch zu prüfen ist.

Ein Museum könnte in den unteren Räumen z. B. den geschichtlichen Brunnenbau darstellen.

Bad Zwischenahn, den 30.08.2012



Gemeindewerke Bad Zwischenahn
z. H. Herr Schoebel
Auf dem Hohen Ufer 20

26160 Bad Zwischenahn

Bether Str. 6
D-49661 Cloppenburg
Geschäftszeiten
Mo-Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Geschäftszimmer
Tel. 04471/ 94 84-17
04471/ 94 84-0
Fax 04471/ 94 84-74

kontakt@monumentendienst.de
www.monumentendienst.de

Inspektionsbericht

Wasserturm, Dränkweg 4, 26160 Bad Zwischenahn
Erstinspektion

06. August 2012
Aktenzeichen16065



Wasserturm, Ansicht Süd, Juli 2012

Gefördert durch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der Europäischen Union sowie durch das Land Niedersachsen, durch die kreisfreien Städte Emden, Oldenburg und Osnabrück und die Landkreise Ammerland, Aurich, Cloppenburg, Friesland, Grafschaft Bentheim, Leer, Oldenburg, Osnabrück, Wesermarsch und Wittmund.



Bankverbindung:
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ: 280 501 00 Kto.: 10 66 240

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Durchgeführte Wartungsmaßnahmen	4
3	Inspektionsergebnisse/Handlungsempfehlungen	5
3.1	Betonbauarbeiten	6
3.1.1	Tragwerk	6
3.1.1.1	Betonbewehrung – Korrosion	6
3.2	Mauerarbeiten	8
3.2.1	Fassade	8
3.2.1.1	Fugen – geschädigt	8
3.2.2	Freitreppe	10
3.2.2.1	Freitreppe – Fugen geschädigt.....	10
3.2.3	Schornstein	10
3.2.3.1	Versottung.....	10
3.3	Klempnerarbeiten	12
3.3.1	Dachentwässerung	12
3.3.1.1	Fallrohr – undicht	12
3.4	Statik	13
3.4.1	Verformungen	13
3.4.1.1	Risse – Mauerwerk.....	13
3.5	Bauchemie, -physik, -biologie	15
3.5.1	Raumklima	15
3.5.1.1	Kondenswasserbildung	15
3.5.1.2	Schimmelpilzbelastung – großflächig	16
3.5.2	Wandaufbau	17
3.5.2.1	Wandaufbau – bauschädlich	17
3.6	Gewerke übergreifend	18
3.6.1	Holzfenster	18
3.6.1.1	Schadenskomplex	18
3.6.2	Gußfenster	23
3.6.2.1	Schadenskomplex	23
4	Gesamtsicht	25
5	Allgemeine Hinweise	26

1 Allgemeines

Ortsbesichtigung

Ortstermin	30. Juli 2012, 10:30-13:00 Uhr, 13:30-15:15 Uhr
Teilnehmer	Frau Koßmann, Inspektorin Monumentendienst, Herr Rathjen, Inspektor Monumentendienst, Verfasser

Anlass des Termins

Leistungen	
	Turnusmäßig vereinbarte Pflege- und Wartungsinspektion.
	Geringfügige Wartungs- und Pflegearbeiten nach Ermessen des Inspektors.
	Anfallende Wartungs- und Pflegearbeiten werden weitestgehend vom Eigentümer durchgeführt.
	Erstinspektion

Baubeschreibung

Bautypus	Wasserturm, 1937/1938 erbaut (Architekt Fritz Höger)
Lage	Im Ort gelegen
Bauensemble	Einzelgebäude
Baubeschreibung	Die Außenwände des Turmes bestehen zum großen Teil vermutlich aus zweischaligem Ziegelmauerwerk. Die Fassadenflächen sind konisch nach oben verjüngt. Das innere Tragwerk besteht aus zwei Stahlbetonpfeilern, in die auf jeder Ebene eine Stahlbetondecke eingebunden ist. Der ebenfalls aus Stahlbeton bestehende Wasserbehälter wird über diese Pfeiler im Gebäudeinneren abgelastet.
Nutzung	Wasserturm, Aussichtsturm, Büro für einen Verein

Rahmenbedingungen für die Inspektion

Bei dem untersuchten Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG (Einzeldenkmal).

Im Zuge der Inspektion wurden folgende Bereiche untersucht:

- Das gesamte Gebäude von der Sohle bis zur Aussichtsplattform

Die Begehbarkeit bzw. Einsehbarkeit der zu untersuchenden Bereiche war durch

- Wand- und Deckenverkleidungen
- die Höhe des Gebäudes

eingeschränkt.

2 Durchgeführte Wartungsmaßnahmen

Im Zuge der Pflege- und Wartungsinspektion wurden folgende Wartungsmaßnahmen vom Monumentendienst durchgeführt:

Pos.	Durchgeführte Wartungsmaßnahme	Zeit	Verbrauchtes Material (Menge)
1	Efeu am Fensteranschluss entfernt	0,25	- / -
	Stunden f. Wartungsmaßnahmen	0,25	
	Zzgl. Stunden Bauinspektion (siehe Kap. 3)	8,25	
	Stunden gesamt	8,5	

3 Inspektionsergebnisse/Handlungsempfehlungen

Im Zuge der durchgeführten Wartungsinspektion hat der Monumentendienst Ihr Gebäude auf Mängel- und Schadenspunkte sowie deren Ursachen untersucht. Im Folgenden sind die Bereiche aufgeführt, in denen Sie nach unserer Überzeugung aktiv werden sollten, um Ihr Haus in bautechnisch gutem Zustand zu bewahren. Des Weiteren befindet sich im nachfolgenden Text auch eine Rang- bzw. Prioritätenliste der empfohlenen Arbeiten. Das Kürzel (S, M oder L) am rechten Bildrand soll Ihnen zusätzlich Übersicht über die Dringlichkeit der Schadensbeseitigung vermitteln.

⇒ **Empfohlene Sofortmaßnahme, eilt! (akuter Handlungsbedarf)**



⇒ **Empfohlene Sofortmaßnahme (innerhalb eines Jahres)**

S

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme (1 bis ca. 5 Jahre)**

M

⇒ **Empfohlene langfristige Maßnahme (ca. 5 – 10 Jahre)**

L

Zudem haben wir Ihnen einige Basisinformationen bereitgelegt, wie Sie den jeweiligen Mangel beheben können. Wenn Sie Fragen haben, rufen Sie uns an. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

3.1 Betonbauarbeiten

3.1.1 Tragwerk

3.1.1.1 Betonbewehrung – Korrosion



Teilansicht oberste Deckenplatte



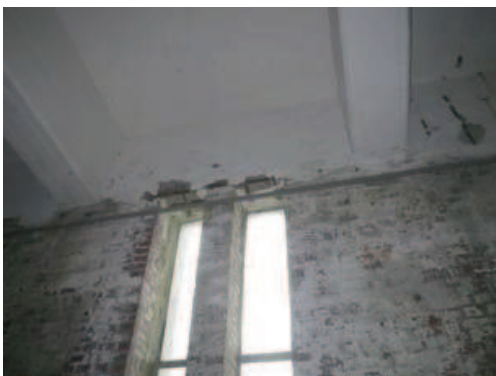
Detail aufrostender Bewehrungsstahl



Ansicht Unterzug



Detail Auflagerbereich mit undichtem Rohr



Ansicht Ringbalken mit Unterzügen



Detail freiliegende Bewehrung im Sturzbereich

An folgenden Betonbauteilen ist es durch eindringendes Wasser zur Korrosion der Armierung gekommen:

- Oberste Decke/ Flachdach, unterseitig stellenweise freiliegende Bewehrung erkennbar
- Wasserbehälter, stellenweise freiliegende Bewehrung erkennbar
- Unterzüge und Ringanker, stellenweise freiliegende Bewehrung erkennbar

- Deckenplatte zwischen 3. und 4. OG, Rissbildungen in den Gebäudeecken, stellenweise freiliegende Bewehrung erkennbar
- Deckenplatten allgemein, auf allen Ebenen sind Rissbildungen vorhanden

Zu dieser Schädigung konnte es durch eine zu geringe Betonüberdeckung des Betonstahls kommen. Feuchtigkeit, die an diesen Stellen durch Haarrisse in die Betonoberfläche eindringen konnte, lässt den Bewehrungsstahl rosten. Durch die Volumenvergrößerung wurde die dünne Überdeckungsschicht abgesprengt. Ist keine Rissbildung vorhanden, kann der Abschluss des Karbonatisierungsprozesses im Beton, der den Stahl vor Korrosion schützt, zum Schadensbild beigetragen haben.

Aufgrund der Mängel an der Gebäudehülle/Dachentwässerung dringt weiterhin verstärkt Feuchtigkeit in das Bauteil ein, wodurch sich die Schadensentwicklung beschleunigt.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

M

- **Fachunternehmen für Betonsanierung beauftragen.**
- **Statiker einbeziehen, um eine Sanierungsplanung zu entwickeln (siehe auch Kapitel 3.4.1.1).**

3.2 Mauerarbeiten

3.2.1 Fassade

3.2.1.1 Fugen – geschädigt



Ansicht obere Fassadenzone Ecke Nordwest



Detail Fugenschäden



Detail Karbonat-Auswaschung



Detail dauerelastische Dichtmasse



Ansicht Wandfuß Ecke Nordwest



Detail offene Stoßfugen

In folgenden Wandbereichen sind fehlende bzw. ausgewaschene Mauerwerksfugen erkennbar:

- An allen Fassaden sind geschädigte Fugen in unterschiedlichen Intensitäten vorhanden; in den oberen Zonen verstärkt
- In einigen Bereichen sind ungeeignete Materialien zum Einsatz gekommen (z. B. dauerelastische Dichtmassen etc.)
- Risse in der Fassade (siehe auch Kapitel 3.4.1.1)

Durch die stetigen Witterungseinflüsse (z. B. Schlagregen) werden Mauerwerk und Mauerwerksfugen stark beansprucht. Im Laufe der Zeit können Fugen auswaschen oder es können, durch die in der Wand herrschenden Bewegungen, Haarrisse in den Fugen entstehen.

In geschädigten Bereichen kann Wasser eindringen und - unter Frosteinwirkung - zu Schädigungen, wie Abplatzungen von Fugen und/oder Steinoberflächen führen.

Außerdem führen beschädigte oder fehlende Fugen zu einer verstärkten Durchfeuchtung der Wand. Dies kann wiederum weitere Schäden nach sich ziehen (Salzausblühungen, Schimmelbildung an den Wandinnenseiten, Herabsetzung der Wärmedämmeigenschaften etc.).

Als zusätzliche, langfristige Folge von durchfeuchteten Wänden drohen weiterhin aufrostende Metallteile.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

M

– **Die Mauerwerksfugen im Zuge einer umfassenden Fassadensanierung entsprechend dem historischen Fugmaterial instand setzen.**

Handlungsempfehlung für Fugarbeiten:

Die defekten Fugen um die doppelte Fugenhöhe tief bis auf den „gesunden Mörtel“ mit einem Spitzhammer oder Meißel auskratzen. Dabei Steinabplatzungen und Einschnitte mit einem Winkelschleifer möglichst vermeiden!

Das Mauerwerk säubern, entstauben und mit einem Quast vornässen. Anschließend mit einem Natürlich Hydraulischen Kalkmörtel zuerst die Lagerfugen und dann die Stoßfugen durch Eindrücken des Mörtels mit einem Fugeisen verfugen. Danach den Fugenmörtel glatt streichen und nach Anziehen des Mörtels die verdichtete Oberfläche z. B. mit einem Holz aufrauen, um die kapillare Zugänglichkeit der Fugenoberfläche wiederherzustellen.

3.2.2 Freitreppe

3.2.2.1 Freitreppe – Fugen geschädigt



Ansicht Freitreppe der Fassade Süd



Detail Fugen der Rollschicht

An der Freitreppe des Gebäudes sind folgende Schädigungen vorhanden:

- Fugen der Rollschicht in unterschiedlichen Intensitäten geschädigt
- Mauerwerk der Stufen z. T. verformt

Durch die exponierte Lage einer Freitreppe kommt es im Laufe der Zeit zu witterungsbedingten Mängeln. Zudem kann es zu Schäden durch ungünstige Wasserführung oder Verformungen etc. kommen.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

- **Geschädigte Bereiche entsprechend überarbeiten.**

M

3.2.3 Schornstein

3.2.3.1 Versottung



Ansicht Schornstein im EG

In folgenden Bereichen des Schornsteins zeigen sich Versottungsspuren:

- Schornstein Gebäudeecke Südwest, Versottung in unterschiedlichem Ausmaß, von oben nach unten zunehmend

Durch eindringendes Wasser bzw. durch Kondensation werden Verbrennungsrückstände gelöst, welche im Bereich des Schornsteins zu Versottungen führen.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

M

- **Zunächst ist es wichtig, vorhandene Quellen für den Eintritt des Wassers in den Schornstein abzustellen, wie z. B. Schornsteinkopf abdecken, Fugen schließen etc.**
- **Ist die Ursache beseitigt und die Versottung zum Stillstand gekommen, kann der Bereich nach Abtrocknen neutralisiert oder abgesperrt und überstrichen werden.**
- **Bei leichten Versottungen: Bereiche mit Neutralisationslack oder Sperrgrund neutralisieren oder absperren, um ein erneutes Durchschlagen der leichten Versottungen zu verhindern.**
- **Bei starken Versottungen ist es nötig, zunächst den Putz zu entfernen, die Fugen möglichst tief auszukratzen und darauf zu achten, dass alle Versottungsrückstände auf den Steinoberflächen sorgfältig entfernt werden. Anschließend sollte die Oberfläche mit einem Neutralisationsmittel vorbehandelt werden.**
- **Nach dem Abtrocknen die Fugen neu einbringen und anschließend den Schornstein neu verputzen.**

3.3 Klempnerarbeiten

3.3.1 Dachentwässerung

3.3.1.1 Fallrohr – undicht



Ansicht innen liegendes Fallrohr



Detail Loch im Rohr

In folgenden Bereichen des Gebäudes ist ein Fallrohr undicht bzw. geschädigt:

- Auf der nördlichen Gebäudeseite am Fuß des Wasserbehälters befindet sich ein Loch im gusseisernen Fallrohr (Entwässerung Flachdach).

Ursachen hierfür können langfristige Korrosionen des Materials, mechanische Einwirkungen etc. sein. Folge hieraus sind verstärkte Feuchtigkeitsbelastungen einzelner Gebäudebereiche (siehe z. B. Kapitel 3.1.1.1).

⇒ **Empfohlene Sofortmaßnahme**

- **Das defekte Fallrohr sollte ausgetauscht werden.**

S

3.4 Statik

3.4.1 Verformungen

3.4.1.1 Risse – Mauerwerk



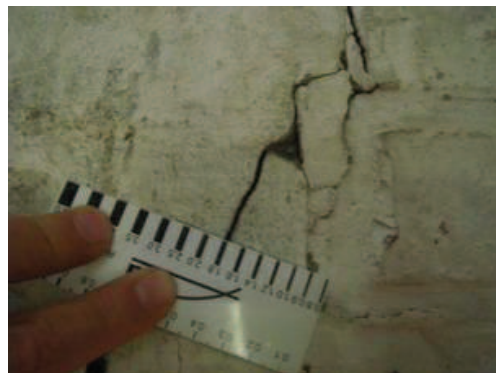
Ansicht Fassade Ost, obere Gebäudehälfte



Detail Rissbildung



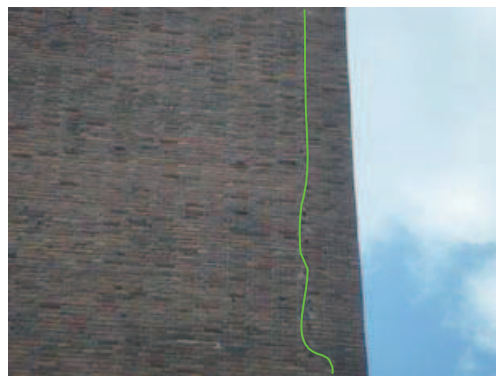
Rissbildung auf der Innenseite der Wand Ost



Detail Rissbreite auf 1,75m über Fußboden



Fassade Ost, mittlere Fassadenzone



Vertikale Rissbildung an der Gebäudeecke



Rissbildung Ecke Nordwest, 5. OG



Detail Rissbreite 0,7mm auf Höhe 1,87m



Rissbildungen Betondecke Ecke NW



Alte Rissmarke an der Fassade West

An folgenden Bereichen sind Risse vorhanden:

- Fassade Ost, im oberen Drittel erkennt man einen diagonalen Riss zur Gebäudedecke Südost (innen auch erkennbar, hier wurde die Rissbreite von 1,8mm auf einer Höhe von 1,75m über Fußboden 5. OG gemessen)
- Gebäudedecke Nordwest, vertikale Rissbildung innenseitig an der Außenwand West, auf Höhe von 1,87m über Geschoßdecke 5. OG vermessen (Rissbreite 0,7mm)
- Außenwand Ost, diagonale Rissbildung im 5. OG Ecke Nordost
- Außenwand Süd, oberstes Brüstungsmauerwerk des Belichtungsbands vertikal innenseitig gerissen
- Auf allen Fassaden sind im unteren bis mittleren Bereich vertikale Rissbildungen an den Mauerecken erkennbar
- Deckenplatte zwischen 3. und 4. OG, Rissbildungen in allen Gebäudeecken

Ein Riss entsteht häufig durch die Umlagerung von Vertikal- und Horizontalkräften, die zur Entspannung eines statischen Systems führen. Hierbei wirkt die Kraft in den meisten Fällen rechtwinklig zum Verlauf des Risses.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

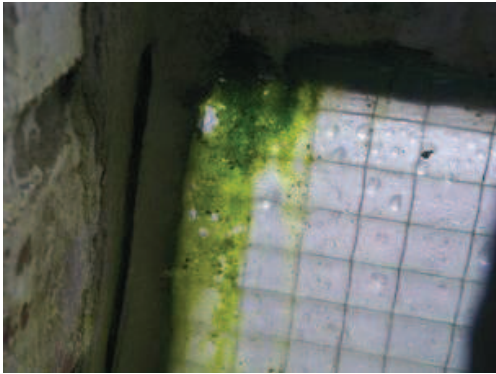
- **Die Risse sollten weiterhin auf Veränderungen beobachtet werden.**
- **Es sollte ein Statiker mit Erfahrung im Altbau hinzugezogen werden, um das Außenmauerwerk zu beurteilen.**

M

3.5 Bauchemie, -physik, -biologie

3.5.1 Raumklima

3.5.1.1 Kondenswasserbildung



Detail Kondensat und Algenbildung

Es kommt es zu Kondenswasserbildung in folgenden Bereichen:

- Allgemein sind alle verschlossenen Räume in den oberen Geschossen in unterschiedlichen Ausmaßen betroffen; durch die Feuchtigkeitseinträge über die Außenwände wird diese Problematik z. T. massiv verschärft

Ursache der Kondenswasserproblematik ist die fehlende Belüftung der Räume. So kann sich Feuchtigkeit, die aus den umgebenen Bauteilen verdunstet oder anderweitig eindringt die relative Luftfeuchtigkeit stark ansteigen lassen.

Tauwasserbildung an einem Bauteil entsteht, wenn die feuchte Raumluft z. B. an den Oberflächen der Außenwände abkühlt. Die Tauwassermenge steht hierbei in Abhängigkeit zu dem Raumklima (Lufttemperatur und absolute Luftfeuchtigkeit) und der Temperatur der Bauteiloberfläche. Je größer der Temperaturunterschied zwischen Raumluft und Bauteiloberflächen, desto größer ist die Menge des anfallenden Tauwassers.

⇒ **Empfohlene Sofortmaßnahme**

S

- **Lüftungsverhalten gemäß folgender Handlungsempfehlung optimieren. Hierbei kann manuell oder technisch gelüftet werden.**

Handlungsempfehlung zum Lüften von Innenräumen:

Täglich morgens und abends querlüften (möglichst alle Fenster und Türen für ca. 5 bis max. 10 Minuten öffnen und durch den Luftaustausch die in der Raumluft vorhandene Feuchtigkeit abführen). Hierbei ist darauf zu achten, dass die Außenlufttemperatur grundsätzlich niedriger sein sollte, als die Innenraumtemperatur, da nur hierdurch eine Entfeuchtung stattfinden kann.

Dieses so genannte „Stoßlüften“ sollte im Winter die Dauer von ca. 10 Minuten nicht überschreiten, denn in diesem Fall kühlen die Räume unnötig aus. Dies führt einerseits zu einem höheren Energieverlust (soweit geheizt wird) und zum anderen wiederum zu Kondenswasserbildung.

Handlungsempfehlung zur Zwangslüftung:

Die Zwangslüftung kann über Lüftungsöffnungen in den Fenstern bzw. in die Außenwände eingesetzt werden. Im Falle einer Zwangslüftung sollte der Lüftermotor so dimensioniert sein, dass dieser den Luftaustausch des Rauminhaltes bewältigen kann.

In jedem Fall sollte die Be- und Entlüftung sich klimabedingt aktivieren bzw. deaktivieren lassen. Warme Luft kann erheblich mehr Feuchtigkeit aufnehmen, als Kalte. Strömt kalte Luft in den Wintermonaten durch die Räume, erwärmt sie sich und kann in gleichem Maße Feuchtigkeit aufnehmen, die sie mit dem Luftstrom nach außen abführt.

Im Sommer tritt der umgekehrte Fall ein: Warme Luft mit hohem Feuchtigkeitsgehalt strömt in das Gebäude, kühlt sich dort ab und schlägt sich evtl. als Kondensat nieder.

3.5.1.2 Schimmelpilzbelastung – großflächig

Ansicht Decke im 3. OG

In folgenden Räumen haben sich großflächig Schimmelpilze angereichert:

- 3. Obergeschoss, im westlichen Teil liegt eine starke Belastung durch Schimmelpilze vor

Die in der Raumluft enthaltene Feuchtigkeit kondensiert an den kalten Wandoberflächen und stellt zusammen mit z. B. Staub, Zellulose und organischen Ablagerungen einen idealen Nährboden für Schimmelpilze dar. Eine mangelnde Luftzirkulation begünstigt zudem das Schimmelpilzwachstum.

⇒ Empfohlene Sofortmaßnahme

- **Es sollte eine Beurteilung durch einen Sachverständigen erfolgen.**

S

3.5.2 Wandaufbau

3.5.2.1 Wandaufbau – bauschädlich



Ansicht ehemals verkleideter Schornstein



Ansicht Wand West mit entfernten Platten

Folgende Wände sind mit einer Innenverkleidung versehen:

- Erdgeschoss, teilweise sind Wände und Decken verkleidet
- 1. Obergeschoss, die Außenwände und Decken weisen zum großen Teil Verkleidungen auf
- 2. Obergeschoss, die Außenwände und Decken waren zum großen Teil verkleidet (an den freigelegten Wänden sind die Auswirkungen erkennbar)

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften der aufgetragenen Materialien wird ein Abtrocknen der Wände zur Rauminnenseite behindert, es kommt zu einem temporären Tauwasserausfall in der Wand. Dies führt zu einem Anstieg der Mauerfeuchtigkeit mit Folgeschäden, wie z. B. Schimmelbildung, Schadsalzausblühungen, Holzschädlingsbefall etc. Zudem werden die Dämmeigenschaften der Wände langfristig stark herabgesetzt.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

- **Die Materialien von den Wänden entfernen.**
- **Je nach Nutzung sollten die Wandaufbauten auf den Bestand abgestimmt werden.**

M

3.6 Gewerke übergreifend

3.6.1 Holzfenster

3.6.1.1 Schadenskomplex



Ansicht Fenster der Fassade Nord



Detail abplatzende Beschichtung am Rahmen



Ansicht gebrochene Scheibe im Oberlicht



Ansicht Fenster mit festgerosteten Flügeln



Innenansicht Fenster der Fassade West



Detail fehlender Anschluss

Folgende Mängel sind an den Holzfenstern des Gebäudes erkennbar:

- Beschichtungen in unterschiedlichen Intensitäten geschädigt
- Anschlüsse von außen mit teilweise starken Mängeln (einige Fensterrahmen sind gelockert)
- Fassade Nord und West, im unteren Bereich sind jeweils zwei Verglasungen gebrochen

- Fassade Nord, der Efeubewuchs in der Fensterlaibung im EG wurde im Zuge der Inspektion entfernt
- Fassade Ost und West, einige Flügel lassen sich nicht öffnen (vermutlich sind die Beschläge festgerostet)

Durch stetige Bewitterung des Beschichtungssystems (z. B. UV-Einstrahlung) versprödet der Anstrich (Abbau des Bindemittels). Dies führt zu einem Haftungsverlust und langfristig zur Abgängigkeit des Anstrichs.

Bei eindringender Feuchtigkeit über die Fehlstellen der Beschichtung oder im Leinölkitt kann es zu Folgeschäden, wie z. B. einem Befall durch holzerstörende Pilze an den Holzteilen kommen. Daher wird empfohlen, ständig auf einen intakten Kittfalz sowie Anstrich der Fenster zu achten.

Durch mechanische Einwirkung haben auch die Glasscheiben Schäden genommen. Hierdurch kann Wasser eindringen und die Holzbauteile schädigen.

Einige der Flügel sind recht schwer gängig, wodurch sich das Fenster nur schwer öffnen und schließen lässt. Dies ist auf aufrostende Eisenteile zurückzuführen, welche eine Volumenvergrößerung und damit eine Beschädigung der Befestigung verursachen.

⇒ **Empfohlene mittelfristige Maßnahme**

M

- **Bei geringen Mängeln: Wartungsanstrich, Kitt überarbeiten, gebrochenes Glas ersetzen, bewegliche Teile gängig machen.**
- **Bei starken Beschichtungsschäden: Neubeschichtung der Fenster nach folgender Handlungsempfehlung.**
- **Zudem sollte auf einen regelmäßigen Wartungsanstrich geachtet werden.**
- **Ggf. geschädigte Kittfalze gemäß Handlungsempfehlung überarbeiten.**
- **Die defekten Scheiben sollten gemäß Handlungsempfehlung möglichst mit historischem Glas ersetzt werden.**
- **Ggf. aufrostende Beschläge ausbauen, entrostet und mit einer Rostschutzbeschichtung versehen. Bei zu stark geschädigten Beschlägen sollten diese ersetzt werden.**
- **Vor der Überarbeitung der betroffenen Bereiche, die Hölzer auf Fäulnisschäden überprüfen und ggf. instand setzen.**
- **Die Anschlüsse der Rahmen zum Mauerwerk mit einem Kalkmörtel (evtl. bewehrt mit Pflanzenfasern oder Tierhaaren) verfugen.**

Handlungsempfehlung zur Entfernung von kunststoffhaltigen Anstrichen auf Holzoberflächen

Die Farbe sollte möglichst mechanisch entfernt werden. Hierzu kommen Spachtel, Ziehklingen, Drahtbürsten o. ä. infrage. Ziehklingen können beispielsweise an Profile angepasst werden, um diese von dem Anstrich zu befreien.

Ist die Farbe mit dieser Methode nicht ausreichend entfernt worden, können verbliebene Farbreste mit einem Mikropartikelstrahlgerät behandelt werden. Als Strahlmittel eignen sich beispielsweise Trockeneis, Glaspudermehl, Kunststoffgranulat oder Edelkorund. Es sollten Testflächen angelegt

werden, da die Oberfläche bei falscher Vorgehensweise schnell Schaden nehmen kann. So kann das optimale Strahlmittel ermittelt und Luftdruck, Strahlmittelzufuhr und Entfernung zur Oberfläche so eingestellt werden, dass die Beschichtung entfernt, die Holzoberfläche aber nicht geschädigt wird.

In Ecken oder Vertiefungen in denen die Farbe besonders dick aufgetragen ist, kann die Farbe mit Hilfe eines Lösungsmittels z. B. Methyl-Ethyl-Keton angelöst und anschließend vorsichtig mit einer Lanzette abgekratzt werden.

Handlungsempfehlung – Neubeschichtung mit Leinöl

Befindet sich auf dem Untergrund eine Altbeschichtung mit einer anderen Bindemittelbasis als Leinöl bzw. ist der Leinöl-Anstrich schon sehr stark geschädigt, sollte diese zunächst thermisch und mechanisch, z. B. mit Heißluft und Ziehklinge vollständig entfernen. Bei profilierten Hölzern besteht die Möglichkeit, die Profilform an eine Ziehklinge anzuarbeiten. Eventuelle Schäden an der Holzsubstanz durch Holzschädlinge sollten entfernt und durch eine tischlermäßige Überarbeitung ergänzt werden. Auf Spachtelmassen sollte hier möglichst verzichtet werden.

Die Holzfeuchtigkeit sollte überprüft werden und sollte bei Nadelholz 15% und bei Laubholz 12% nicht überschreiten. Die Oberflächen müssten staubfrei und trocken sein.

Anschließend sollte der Holzträger mit rohem oder gekochtem Leinöl vorbehandelt werden und gut trocknen. Im Außenbereich sind mindestens drei, im Innenbereich mindestens zwei Farbanstriche notwendig. Die Farbe sollte möglichst dünn gestrichen werden und zwischen den Farbanstrichen gut durchtrocknen. Die Trocknungszeit ist je nach Witterung unterschiedlich (bei 24°C ca. 24 Stunden). Zwischen den Anstrichen ist kein Anschleifen nötig.

Die Produktangaben des Herstellers sind zu beachten.

Handlungsempfehlung für Wartungsanstriche mit Leinöl:

Ein Vorteil der Leinölfarbe ist, dass bei einem rechtzeitigen Wiederholungsanstrich die Oberfläche nicht angeschliffen werden muss. Sobald das Bindemittel abgebaut ist, d.h. die Farbe anfängt zu kreiden, wird reines Leinöl (ohne Farbpigmente) aufgetragen. So erhält der Anstrich ein neues Bindemittel und die Pigmente werden wieder gebunden. Hierzu wird die Oberfläche gereinigt und anschließend rohes oder gekochtes Leinöl aufgetragen. Überschüssiges Öl sollte nach einer halben Stunde abgewischt werden. Die Farbe erhält durch das aufgetragene Öl wieder mehr Tiefe und Glanz. Der Zeitpunkt für einen Neuanstrich liegt bei 8 bis 15 Jahren, sollte aber je nach Beschaffenheit des Anstrichs individuell bestimmt werden.

Handlungsempfehlung –Neubeschichtung mit Lackfarben:

Die nicht fest haftende Altbeschichtung mechanisch, z.B. mit Ziehklingen, entfernen. Eventuelle Schäden an der Holzsubstanz durch Holzschädlinge sollten entfernt und durch eine tischlermäßige Überarbeitung ergänzt werden. Auf Spachtelmassen sollte hier möglichst verzichtet werden.

Die fest haftenden Teile des Anstrichs sowie die geschädigten Holzoberflächen werden gut angeschliffen (Vergrauung entfernen). Hierbei ist zu beachten, dass die Bauteilkanten mindestens 2 mm abgerundet werden, um eine gleichmäßige Beschichtungsdicke auf den Bauteilen zu gewährleisten.

Anschließend sollte die Holzfeuchtigkeit überprüft werden. Diese sollte bei Nadelholz 15% und bei Laubholz 12% nicht überschritten werden.

Die Beschichtung der Hölzer erfolgt in vier Abschnitten. Grundbeschichtung (ggf. mit Bläueschutz), zwei Zwischenbeschichtungen (ggf. mit Ab-sperrbeschichtung) und Schlussbeschichtung. Um eine ausreichende Haftung gewährleisten zu können, sollte jede Beschichtung nach dem Trocknen und vor dem nächsten Anstrich angeschliffen werden.

Bei der Beschichtung sollte ein aufeinander abgestimmtes Beschichtungssystem verwendet werden.

Handlungsempfehlung für Wartungsanstriche mit Lackfarben:

Lose Beschichtungen sollten mechanisch entfernt werden. Hierzu kann man z. B. Ziehklingen verwenden. Eventuelle Schäden an der Holzsubstanz durch Holzschädlinge sollten entfernt und durch eine tischlermäßige Überarbeitung ergänzt werden. Auf Spachtelmassen sollte hier möglichst verzichtet werden.

Anschließend die nicht tragfähigen Holzoberflächen bis auf die gesunden, tragfähigen Holzschichten anschleifen (Vergrauung entfernen). Hierbei ist zu beachten, dass die Bauteilkanten mindestens 2 mm abgerundet werden, um eine gleichmäßige Beschichtungsdicke auf den Bauteilen zu gewährleisten.

Die intakten Bereiche der Beschichtung sollten gereinigt und ebenfalls angeschliffen werden.

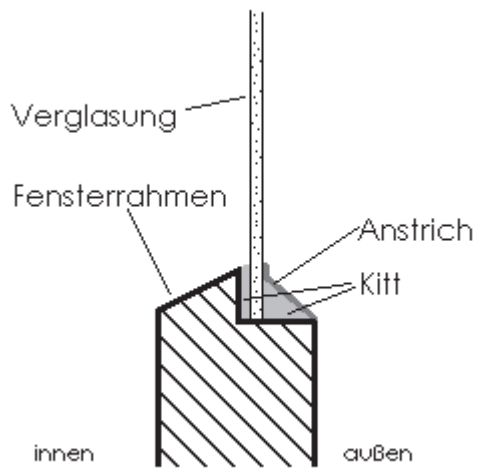
Auf die holzsichtigen Bereiche wird ein neues Beschichtungssystem aufgebaut. Dies erfolgt durch eine Grundbeschichtung (ggf. mit Bläueschutz) und zwei Zwischenbeschichtungen. Um eine ausreichende Haftung gewährleisten zu können, sollte jede Beschichtung nach dem Trocknen und vor dem nächsten Anstrich angeschliffen werden. Am Schluss wird die Endbeschichtung auf dem gesamten Bauteil aufgetragen.

Es sollte ein aufeinander abgestimmtes Beschichtungssystem verwendet werden.

Handlungsempfehlung für die Reparatur von Glasbruch:

Der alte, rissige Kitt, Glasnägel und die schadhaften Verglasungen werden entfernt.

Beim Glaszuschnitt ist darauf zu achten, dass vom strammen Falzmaß 4 mm abgezogen werden, damit die Scheibe rundum 2 mm Bewegungsfreiheit hat. Nun den Falz mit Leinöl grundieren. Anschließend den Leinölkitt ca. 2 mm stark vorlegen, die Scheibe auflegen, andrücken und mit Glaserstiften fixieren. Der äußere Kittfalz sollte zur Scheibe hin schräg laufen und etwa 2mm unterhalb des inneren Falzes enden. Hier wird anschließend der Anstrich 2mm höher geführt um den Kitt abzudichten (siehe Skizze).

**Handlungsempfehlung für Fugen um Holzbauteile:**

Die Anschlussfugen mit Hanf-, Flachswolle oder Lehm fest ausstopfen, damit die Holzbauteile gegen den Stein gedämmt sind und die Winddichtigkeit gewährleistet wird.

Das Dämmmaterial sollte um mindestens die doppelte Fugenbreite hinter die Holzvorderkante zurückspringen. Die Fuge dann mit einem Kalkmörtel ausfugen.

TIPP: Es ist vorteilhaft, am Anschluss zum Holzbauteil einen feinen Schnitt mit einem scharfen Messer durchzuführen, um ein unregelmäßiges Abreiben des Mörtels am Stein beim Trocknungsprozess zu verhindern.

3.6.2 Gußfenster

3.6.2.1 Schadenskomplex



Innenansicht mit Algenbewuchs



Ansicht mangelhafte Fensteranschlüsse



Detail gebrochene Scheiben



Detail undichte Verkittung von innen

Die Fenster der Fassade Süd weisen folgende Schäden bzw. Mängel auf:

- Die Anschlussfugen zum Mauerwerk sind undicht, so dass Wasser eindringt
- An einigen Fenstern sind Scheiben gebrochen
- Die Verkittungen sind zum großen Teil abgänglich bzw. mit ungeeigneten Materialien überarbeitet (z. B. dauerelastische Dichtmasse)
- Fensterrahmen rosten zum Teil auf, Beschichtungen sind geschädigt

Aufgrund der exponierten Lage werden diese Bauteile stark beansprucht. Verkittungen und Anschlüsse zum Mauerwerk sind offen. Wasser kann hier direkt ins Gebäude eindringen. Folgeschäden wie Schadsalzausblühungen, Frostabplatzungen, hohe Raumlufffeuchtigkeit mit Schimmelbildung, korrodierende Metallteile etc. haben sich bereits eingestellt.

Durch stetige Bewitterung des Beschichtungssystems (z. B. UV-Einstrahlung) versprödet der Anstrich (Abbau des Bindemittels). Durch die Fehlstellen und Risse in der Beschichtung kann vermehrt Feuchtigkeit eindringen, dies führt zu vermehrter Korrosion der Eisenteile. Die Volumenvergrößerung bei der Korrosion kann Schäden in den Mauerwerksanschlüssen zur Folge haben.

⇒ Empfohlene Sofortmaßnahme**S**

- **Vor der Überarbeitung der Beschichtung sollte Rost mechanisch entfernt werden. Fehlstellen und Risse der Beschichtung überarbeiten. Es sollte möglichst auf einen regelmäßigen Wartungsanstrich geachtet werden.**
- **Gebrochene Scheiben austauschen. Um eine erhöhte Beständigkeit zu erreichen, kann dem Leinölkitt Quarzmehl zugemischt werden.**
- **Bewegliche Teile gängig machen.**
- **Die Anschlüsse der Rahmen zum Mauerwerk mit einem Kalkmörtel (evtl. bewehrt mit Pflanzenfasern oder Tierhaaren) verfugen.**

Handlungsempfehlung für Wartungsanstriche mit Lackfarben auf Eisen:

Lose Beschichtungen und Rost sollten mechanisch entfernt werden. Hierzu kann man z. B. Drahtbürsten und Schleifpapier verwenden. Die intakten Bereiche der Beschichtung sollten gereinigt und ebenfalls angeschliffen werden.

Auf die metallstichtigen Bereiche wird ein Korrosionsschutz aufgetragen. Anschließend erfolgen eine Zwischen- und die Endbeschichtung auf dem ganzen Bauteil. Um eine ausreichende Haftung gewährleisten zu können, sollte jede Beschichtung nach dem Trocknen und vor dem nächsten Anstrich angeschliffen werden.

Es sollte ein aufeinander abgestimmtes Beschichtungssystem verwendet werden.

Handlungsempfehlung Leinölanstrich auf Eisen:

Das Metall muss frei von anderen Beschichtungen, Schmutz und Korrosionsrückständen sein. Es werden ein Grundanstrich sowie ein erster Zwischenanstrich aufgebracht. Beide enthalten aktive Pigmente als Korrosionsschutz. Dann folgen der zweite Zwischen- und der Schlussanstrich. Diese enthalten witterungsbeständige Pigmente, die den Anstrich vor UV-Strahlen schützen. Bei allen Anstrichen gilt das Prinzip „von mager nach fett“, d.h. zunächst bindemittelarm und dann immer -reicher werdend.

4 Gesamtsicht

Die im Rahmen der Inspektion festgestellten Schäden weisen im Bezug auf das untersuchte Gebäude einen hohen Unterhaltungsaufwand auf.

Als Beitrag zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des technischen Gebäudezustandes sollten die obig rot bezeichneten Sofortmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

Vorschlag für die Reihenfolge zur Ausführung der Maßnahmen:

- Schimmelbekämpfung vornehmen lassen.
- Defektes Fallrohr austauschen.
- Fenster und Anschlüsse der Fassade Süd überarbeiten lassen.
- Lüftungsverhalten für die wenig genutzten Räume optimieren.
- Konzept zur Fugensanierung der Fassaden sowie zur Behebung statischer Mängel erarbeiten.

Nach Absprache ist Ihnen der Monumentendienst bei der Auswahl erfahrener Handwerksbetriebe sowie beim Bereitstellen der nötigen Unterlagen für Preisfragen behilflich.

Des Weiteren bieten wir Ihnen mit unserem Altmateriallager die Möglichkeit an, historische Baumaterialien (Ziegelsteine, Pflastersteine, Dachziegel, Balken, Fenster, Türen, Glas etc.) für Reparaturen an Ihrem Gebäude bei uns zu beziehen. Fragen Sie uns diesbezüglich gerne an.

5 Allgemeine Hinweise

Beachtung von Gewährleistungsfristen

Das Bemühen aller am Bau beteiligten Handwerks- und Planungsfirmen, dem Bauherren eine fachgerechte Leistung zu bieten, spiegelt sich auch in dem vertraglichen Anspruch auf eine Beseitigung bestehender Mängel und in Garantiebestimmungen für viele Bauprodukte wider. Grundlage hierfür sind die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) und das Bürgerliche Gesetzbuch.

Bitte prüfen Sie vor Beginn einer Baumaßnahme, ob solche Ansprüche berührt werden oder im Schadensfall Ihrerseits ein Anspruch auf Mängelbeseitigung besteht!



Beachtung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes

Die Arbeit des Monumentendienstes beruht auf dem Prinzip der Gemeinnützigkeit und Nachhaltigkeit. Wir wollen unsere Mitglieder unterstützen und durch regelmäßige Pflege und Wartungsinspektionen zum Werterhalt Ihrer Bauwerke beitragen.

Der Monumentendienst ist nicht der behördlichen Denkmalpflege angeschlossen. Unsere Hinweise und Empfehlungen dürfen daher auch nicht als rechtliche Genehmigungen missverstanden werden, die bei Eingriffen in ein Baudenkmal ausschließlich von den zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden erteilt werden. Die Ansprechpartner der Unteren Denkmalschutzbehörden beraten Sie hierbei gerne in allen genehmigungsrechtlichen und fachlichen Belangen rund um Ihr Denkmal.

Bei Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen bzw. Sanierungen, Rückbauten oder Umnutzungsmaßnahmen am Baudenkmal sowie für den Erhalt von Fördergeldern und Steuerbescheinigungen ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Beginn einer Baumaßnahme zwingend notwendig!



Dies gilt ebenfalls, wenn die Planungen umgebende Anlagen betreffen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, ändern oder beseitigen.

Ihr zuständiger Ansprechpartner ist:

Landkreis Ammerland

Herr Gelewski
Ammerlandallee 12
D - 26655 Westerstede
Tel.: 04488 – 56-2350
Fax: 04488 – 56-2349
E-Mail: m.gelewski@ammerland.de

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:

Stützpunkt Oldenburg:

Bernhard Rothlübbers-Tholen

Ofener Straße 15

D - 26121 Oldenburg

Tel: 0441 – 799 2890

Fax: 0441 – 799 2123

E-Mail: bernhard.rothluebbers-tholen@nld.niedersachsen.de

Haftungs-Einschränkungen

Der vorliegende Bericht entspricht den Ergebnissen unserer visuellen Inspektion Ihres Gebäudes am Tag der von uns durchgeführten Inspektion. Alle Handlungsanweisungen und Empfehlungen in diesem Bericht werden durch jahrelange spezifische Erfahrung im denkmalpflegerisch-bautechnischem Bereich und natürlich nach bestem Wissen und Gewissen angegeben.

Enthält der vorliegende Bericht des Weiteren zeichnerische Darstellungen für ein spezifisches Sanierungsschema, so gelten diese Angaben lediglich als Beispiel, nicht jedoch als planerische Grundlage. Sollten sich weitere Fragen hierzu ergeben, rufen Sie uns an.

Beachten Sie auch unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Mitgliederbetreuung

Wenn Sie noch Fragen zum vorliegenden Inspektionsbericht haben, eine Baumaßnahme planen oder die praktische Hilfe unseres Serviceteams benötigen, stehen wir Ihnen gerne auch weiterhin mit Rat und Tat zur Seite.

Darüber hinaus sind wir für Anregungen und Hinweise immer dankbar.

Ihr Monumentendienst-Team

Sven Rathjen

Inspektor

Tel.: 0178/2545256