



► Nr. VO/2015/02980
öffentlich

Lübeck, 08.09.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Annette Höhn (E-Mail: annette.hoehn@luebeck.de Telefon: 122-6920)

Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau (5.691)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.10.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
13.10.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Mit der Umsetzung der Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau (Hafenmeister- und Sanitärgebäude) wird begonnen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Bereich Schule und Sport
Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐ Ja
☒ Nein

Die Maßnahme ist:

☒ neu
☐ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Nein
☒ Ja (Anlage 1)

Begründung:

Für die bauliche Umsetzung des Projektes Priwall Waterfront, Teilbereich 1 wurde durch den Bürgermeister entschieden, dass der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) die Bauherrenfunktion für sämtliche Wasserbaumaßnahmen sowie für den Hochbau (Neubau des neuen Hafenmeister- und Sanitärgebäudes) übernimmt.

Mit der Vorlage Nr. VO/2015/02674 wurde die Umsetzung der Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Wasserbau freigegeben.

Gegenstand dieser Vorlage ist die Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau.

Allgemeines

Durch die vorgesehene Neugestaltung der Flächen und der Bebauung um den Passathafen ist es erforderlich, ein neues Hafenmeister- und Sanitärgebäude zu errichten. Das jetzige Gebäude kann in seiner Lage nicht bestehen bleiben, da in diesem Bereich von der Priwall Waterfront AG neue Gebäude erstellt werden (Anlage 2 - Bestand). Das neue Hafenmeister- und Sanitärgebäude soll als südlicher Abschluss der neuen Bebauung, zusammen mit dem Vereinsgebäude des Segler-Verein-Herrenwyk (SVH), in unmittelbarer Nähe zum Kranplatz des Hafens errichtet werden (Anlage 3 - Übersichtslageplan).

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für die Neugestaltung der gesamten Priwall-Promenade wurde erstmals der Bedarf an Räumlichkeiten für das Hafenmeister- und Sanitärgebäude in zwei Abstimmungsrunden mit den Seglervereinen ermittelt und festgelegt. Es sollte neben dem Hafenmeisterbüro Räumlichkeiten für die Vereine, Sanitäranlagen und weitere Nebenräume beinhalten. Im Bereich des Passatplatzes ist ein weiteres kleineres Sanitärgebäude zu errichten, wofür 145.000,00 EUR aus den Gesamtkosten von 1.350.000,00 EUR für beide Gebäude vorgesehen sind. Die Kosten für das zweite Sanitärgebäude sind relativ niedrig, weil im Rahmen der bisherigen Abstimmungen mit dem Investor für den Passathafen geplant ist, dieses Sanitärgebäude in das zukünftige Erlebniscenter zu integrieren und hierdurch Kostensynergien zu nutzen. Daneben wird der Bereich Schule und Sport die Anzahl der Sanitärobjekte am zweiten Standort auf das dann unbedingt notwendige Maß nochmals kritisch prüfen und entsprechend reduzieren.

Mit der Vorlage Nr. VO/2015/02980 wurde die Vergabe von Planungsleistungen für die Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau vom Hauptausschuss am 11.11.2014 beschlossen. Im Anschluss daran wurde der GPK Architekten GmbH (GPK) aus Lübeck stufenweise der Auftrag zur Erbringung von Planungsleistungen für die Maßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau erteilt.

Im Zuge der Vor- und Entwurfsplanung wurde das Raumprogramm für das Hafenmeister- und Sanitärgebäude in Abstimmung mit dem Bereich Schule und Sport noch weiter reduziert und optimiert.

Nutzung

Die vorgesehene Nutzung ist in der Anlage 4 im Grundriss dargestellt.

Im Obergeschoss wird, zur besseren Übersicht für den Hafenmeister, das Hafenmeisterbüro untergebracht. Zusammen mit einem Lagerbereich und einem Mehrzweckraum, der im Bedarfsfall auch von der Lübecker Berufsfeuerwehr benutzt wird, wird dieses Geschoss über eine außenliegende Treppe erschlossen. In diesem Geschoss werden ebenfalls Waschmaschinen und Trockner für die Nutzung durch die Segler angeboten. Ein Vorraum verbindet alle Nutzungsbereiche.

Im Erdgeschoss ist zur Promenade orientiert ein kleiner Laden, welcher zum Beispiel Seglerbedarf anbieten kann, vorgesehen. Der gesamte übrige Bereich im Erdgeschoss nimmt die öffentlichen WC-Anlagen und die Sanitäranlagen für die Nutzer des Hafens auf. Zusätzlich werden Familiensanitäranlagen angeboten.

Ausstattung und Gestaltung

Eine Ansicht des Gebäudes ist in den Anlagen 5 und 6 dargestellt.

Das Gebäude soll aus massiven Baumaterialien aus Kalksandstein bzw. Beton errichtet werden. Die Inneneinrichtung der Sanitärräume wird der robusten Nutzung angemessen ausgestattet. Das Erscheinungsbild des Gebäudes lehnt sich an die vorgegebene Gestaltung der gesamten Gebäude im neuen Hafen an. Die Fassade vom SVH und Hafenmeister- und Sanitärgebäude soll einheitlich in den überwiegenden Bereichen mit einem sandfarbenen Mauerziegel verkleidet werden. Die Bereiche für die Zugänge zu den Sanitärbereichen erhalten eine Glasverkleidung, die vorgesetzte Stahlterasse wird weiß gestrichen und die Fassadenelemente und Fenster werden aus dunklen Metallelementen hergestellt.

Kosten

Entsprechend der Kostenberechnung vom 08.09.2015 betragen die Baukosten 965.553,00 EUR netto, das beauftragte Planungshonorar beträgt 193.098,80 EUR. Insofern stehen für das zweite Sanitärgebäude die eingeplanten 145.000,00 EUR noch zur Verfügung. Die Mittel sind im investiven Teil des Produkthaushalts unter dem Produktsachkonto 552001 086.7852000 - Wasser und Hafen, Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Hochbau - geordnet. Für das Jahr 2015 stehen 1.350.000,00 EUR netto zur Verfügung. Eine Freigabe der Baukosten wurde beantragt.

Die Ausgaben für den Neubau des Hafenmeister- und Sanitärgebäudes werden aus dem Verkauf der Grundstücksflächen an die Priwall Waterfront AG finanziert.

Anlagen:

- Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 Bestand Luftbild 2013
- Anlage 3 Übersichtslageplan
- Anlage 4 Entwurf Grundriss
- Anlage 5 Entwurf Ansicht
- Anlage 6 Ansicht 3 D

Senator F. - P. Boden

Bereich: 5.691 - LPA

Produkt: 552001 - Wasser und Hafen

Anlage 1 zur Vorlage vom 08.09.2015

VO-Nr.: VO/2015/02980

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

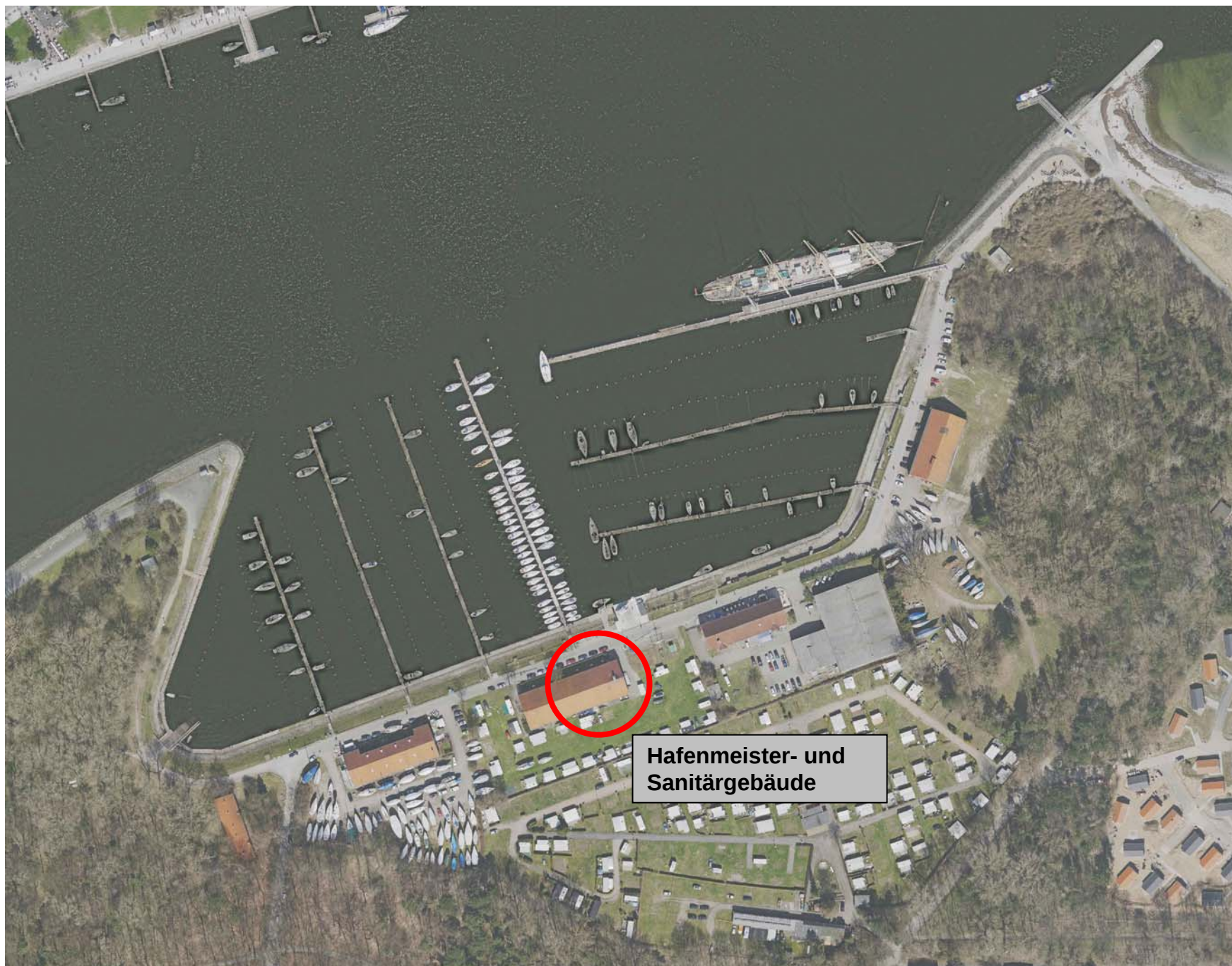
Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2015	2016	2017	2018
Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen	-1.350.000,00	0,00	-8.437,50	-16.875,00	-16.875,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen (AfA)	-1.350.000,00	0,00	-8.437,50	-16.875,00	-16.785,00
Anlagenabgang	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-1.350.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen	1.350.000,00	0,00	1.350.000,00	0,00	0,00
Auszahlungen	-1.350.000,00	-500.000,00	-850.000,00	0,00	0,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	0,00	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2015	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt		x	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend			x	
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral		x		x

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2015	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:	552001 086.7851000	Wasser und Hafen, Priwall WF TB 1 Hochbau, Hochbaumaßnahmen	-500.000,00
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	-500.000,00



Hafenmeister- und
Sanitärgebäude



Anlage 3 Übersichtslageplan

Öffnungshöhen Türen und Brüstungshöhen
beziehen sich auf OKFFB



PROJEKT: 1414

Teilbilder: 3100/3200

3101

V

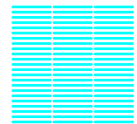
bearb.:

04.09.2015

W. Rath

Datum

Name



GPK ARCHITEKTEN
Großmann Peters Kasbohm
GPK Architekten GmbH
Sophienstraße 19-21 · 23564 Lübeck · TEL 0451 610550
gpk@gpk-architekten.de · www.gpk-architekten.de

Hansestadt LÜBECK 

Lübeck Port Authority 

Hafenmeisterhaus und Sanitäranlagen

Entwurf - Grundrisse

Anlage 4

Zeichn.-Nr.:

bearb.:

gez.:

gepr.:

1:100

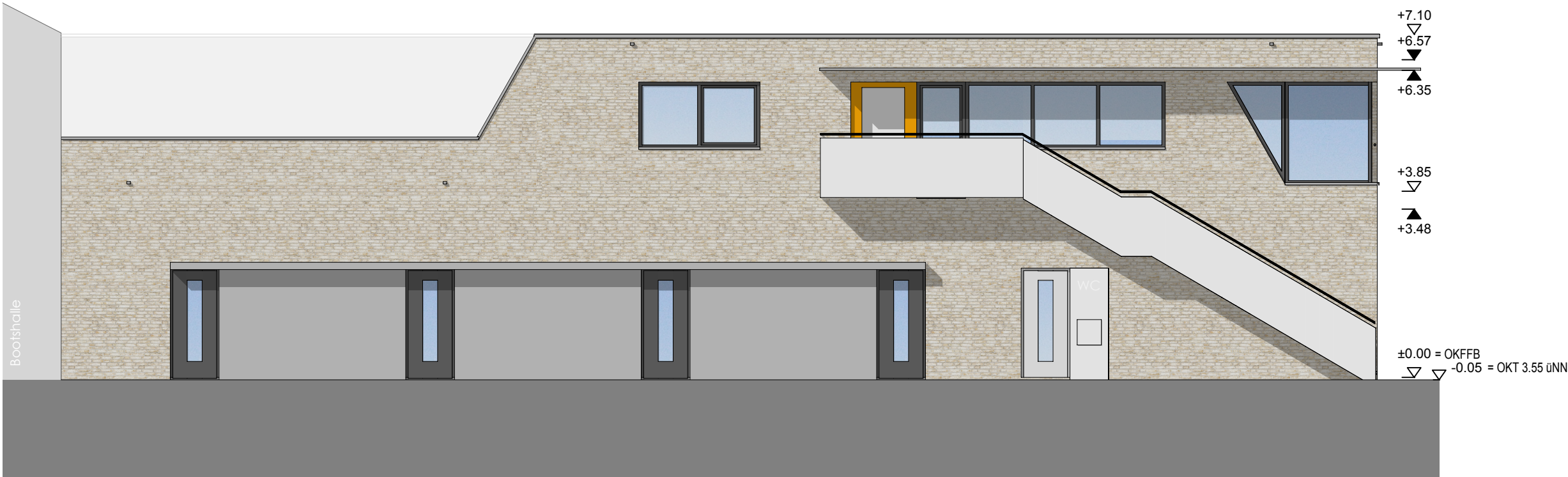
691-

Datum

Name

Aufgestellt

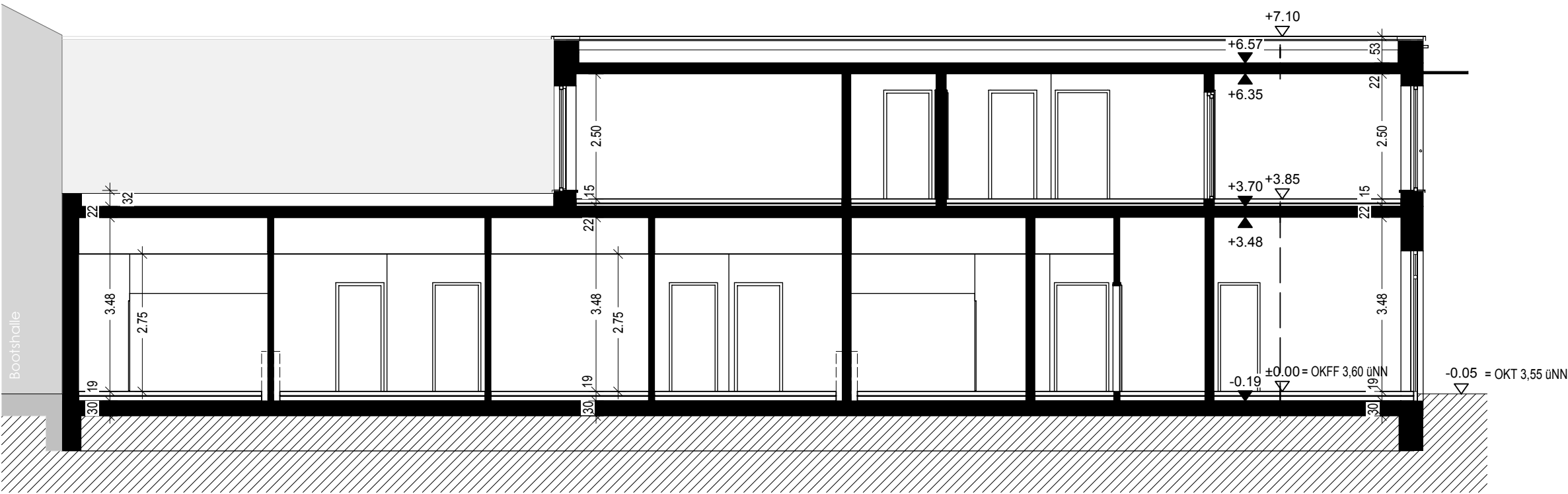
Lübeck, den



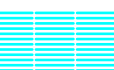
Seitenansicht



Hafenansicht



Schnitt A-A

PROJEKT: 1414					 GPK ARCHITEKTEN Großmann Peters Kasbohm GPK Architekten GmbH Sophienstraße 19-21 · 23564 Lübeck · TEL 0451 610550 gpk@gpk-architekten.de · www.gpk-architekten.de
Teilbilder: 3700/3709/3800/3809/3810/3819					
3800	V	bearb.:	04.09.2015	W. Rath	
			Datum	Name	

Hansestadt LÜBECK 
Lübeck Port Authority



Hafenmeisterhaus und Sanitäranlagen
Entwurf - Ansichten, Schnitt

Anlage 5

Zeichn.-Nr.:		Datum	Name	Aufgestellt Lübeck, den
	bearb.:			
	gez.:			
	gepr.:			
Maßstab:				
1:100	691-			

Anlage 6

