



► Nr. VO/2018/06374
öffentlich

Lübeck, 06.03.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde (E-Mail: arnd.babendererde@luebeck.de Telefon: 122-6510)

Aufhebung eines im Finanzplan/Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2019 bestehenden Sperrvermerkes, außerplanmäßige Bewilligung einer Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsjahr 2019 sowie Projektfreigabe der Baumaßnahme Werkplatz Vorwerker Friedhof

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.03.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der bei dem Produktsachkonto Friedhofs- u. Bestattungswesen 553001 029.7851000 Hochbaumaßnahmen bestehende Sperrvermerk gem. §12 Abs.2 GemHVO-Doppik für das Haushaltsjahr 2019 wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel in Höhe von 1.550.000,- EUR werden gleichzeitig freigegeben.

Im Haushaltsjahr 2019 wird für das Projekt eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,14 Mio. EUR zu Lasten des Haushaltsjahres 2020 gem. § 95 f (1) i.V.m. § 95 d (1) Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung auf dem Produktsachkonto 541001.728.7852000 - Gründungsviertel.

Nach Aufhebung des Sperrvermerkes soll mit der Ausführungsplanung/Ausschreibung und Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme begonnen werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis: zustimmend

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

☐ Ja
☒ Nein

Nein

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch die Baumaßnahme nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Nein
☒	Ja (Anlage 1)

Begründung:

Kurzbeschreibung der Baumaßnahme:

Aufgrund des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 24.08.00 Friedhofsallee/ ehemalige Stadtgärtnerei und zugehöriger 126. Änderung des Flächennutzungsplans plant und baut das GMHL für den Bereich Stadtgrün und Verkehr einen Ersatzneubau des Werkplatzes in Form eines Lager- und Verwaltungsgebäudes. Der zwingend erforderlichen Nähe zum Vorwerker Friedhof folgend wird der Werkplatz auf dem sich im Besitz der Hansestadt Lübeck befindlichen Grundstück im Ratekauer Weg 15 – 17 erstellt.

Die Zielsetzung der geplanten Baumaßnahme ist, ein kompaktes, den Anforderungen gerechtes, nachhaltiges und energetisch optimiertes Gebäude zu errichten.

Somit sieht die Planung für den Verwaltungstrakt einen 2-geschossigen Bereich vor, der im Erdgeschoß die erforderliche Anzahl an Umkleiden und Sanitäreinrichtungen und im 1. OG die geforderten Büroarbeitsplätze sowie den Personalraum beinhaltet. Das Gesamtobjekt wird auf einer Flachgründung mit Streifen- und Punktfundamenten gegründet. Der Außenwandaufbau besteht aus einer tragenden Innenschale aus Kalksandstein mit Kerndämmung und einem Verblendmauerwerk an der Außenseite. Das flachgeneigte Satteldach erhält eine extensive Begrünung.

Die direkt anschließende Lagerhalle wird mit Stahlbetonstützen und Holzleimbindern als tragendes System ausgeführt. Das auch hier entstehende, leicht geneigte Satteldach mit außenliegender Entwässerung sowie die Außenwände werden mit Sandwichplatten errichtet. Die Lagerhalle bietet Platz für die benötigten Fahrzeuge sowie die diversen Kleingeräte. Ebenfalls ist in der Halle eine kleine Werkstatt für Kleinstreparaturen vorgesehen. Auch ein trockenes Düngerlager, der Hausanschlussraum sowie ein Magazin sind in der Lagerhalle vorgesehen. Um weiteren Stauraum in der Halle zu gewährleisten, werden die Decken über der Werkstatt, dem HAR, dem Magazin und dem Düngerlager als tragende und hoch belastbare Decken ausgeführt. Im überdachten Außenbereich entsteht neben einem Tanklager für Kleinstmengen an Benzin ein Waschplatz sowie Flächen für z.B. Streugut, Kies etc.

Um eine optimale Primärenergie-Ausnutzung für das Gebäude zu erreichen und die damit verbundenen Betriebskosten möglichst gering zu halten, wird ein Gasanschluss vorgesehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Gasbrennwertkessel mit geringen Vorlauftemperaturen und einem Mini – BHKW, mit dem der kontinuierlich anfallende Strombedarf für die Akkus der Kleingeräte, und ggf. zukünftig auch der Fahrzeuge, gedeckt werden kann. Für das Erdgeschoss im Sozialtrakt ist eine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen. Hierbei kommen zwei kleine Zwischendeckengeräte zur Ausführung, die in den WC Bereichen installiert werden. Aufgrund der nur zeitlich begrenzten Nutzung der Dusch- und Waschbereiche verzichtet die Planung auf eine zentrale Warmwasserbereitung. Diese wird durch zwei dezentrale Frischwasserstationen ersetzt.

Die EW-Bau wurde in sehr enger Zusammenarbeit zwischen dem Nutzer des Bereiches Stadtgrün + Verkehr und dem GMHL erarbeitet. Um dieses Projekt zeitnah umzusetzen, ist geplant, die noch ausstehenden Planungs- und Genehmigungsphasen schnellstmöglich abzuschließen, weshalb von einem Baubeginn in 2019 ausgegangen wird.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf 2.810.000,- EUR und setzt sich wie folgt zusammen:

Summe 100 – Grundstück	0,00 EUR
Summe 200 – Herrichten und Erschließung	148.621,00 EUR
Summe 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	1.389.340,00 EUR
Summe 400 – Bauwerk – technische Anlagen	453.633,00 EUR
Summe 500 – Außenanlagen	357.904,00 EUR
Summe 600 – Ausstattung	20.145,00 EUR
Summe 700 – Baunebenkosten	440.357,00 EUR

Ein möglicher Baubeginn ist für 2020 geplant.

Weiterhin sind durch die Verlagerung des Werkplatzes bauliche Anpassungen auf dem Friedhof notwendig. Die Beschäftigten benötigen auf dem Friedhofsgelände eine Umkleidemöglichkeit für den Wechsel der Kleidung für Bestattungen (von „grün auf schwarz“) sowie Toiletten. In der sogenannten „Alten Schmiede“ werden Umkleidemöglichkeiten (m/w) und Toiletten eingerichtet. Zudem erfolgt im Rahmen dieser Baumaßnahme die erforderliche Sanierung der Besuchertoiletten. Die Umbaukosten betragen ca. 232.000,- EUR. Damit ergeben sich Gesamtkosten von 3.042.000,- EUR.

Hinweis zur Prüfung möglicher Einsparpotentiale:

Eine durch den Senat angefragte Prüfung möglicher Einsparpotentiale gegenüber der Entwurfsplanung der EW-Bau ergab, dass diese Ausführungsanpassungen hinsichtlich einer Kosteneinsparung zur Gesamtinvestition nur in marginalem Umfang durchschlagen würden. Sie würden jedoch einen entscheidenden Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Bauweise ergeben und somit Folgekosten in der Bauunterhaltung im Lebenszyklus des Gebäudes verursachen.

Es wurden folgende Einsparpotentiale geprüft:

1. Entfall des geplanten Gründaches auf dem Verwaltungstrakt:

mögliche Minderkosten in Höhe von -10.500,- EUR

Aufgrund der Vorbildfunktion eines städtischen Betriebes und der voraussichtlich in 2019 in Kraft tretenden Wasserrahmenrichtlinie, welche Verdunstung vor Versickerung und Versickerung vor Ableitung von Regenwasser verlangen wird, wurde ein Gründach geplant.

2. Austausch des Verblendmauerwerks im Verwaltungstrakt gegen ein WDVS-System:

mögliche Minderkosten in Höhe von -26.250,- EUR

Aufgrund der Nachhaltigkeit und der vor Ort starken Begrünung (Friedhofslage) müssten bei der Ausführung der Fassade in WDVS in regelmäßigen Abständen (ca. alle 5 Jahre) kostenintensive Bauunterhaltungsmaßnahmen (Malerarbeiten mit Gerüststellung) erfolgen. Daher hat man sich planerisch für ein Verblendmauerwerk entschieden, bei dem über den Lebenszyklus keine Kosten bei der Instandhaltung anfallen.

3. Nicht tragende Innenwände in Gipskarton anstatt in Kalksandsteinmauerwerk:

mögliche Minderkosten von -2.935,- EUR

Da es sich bei ca. 80 % der nicht tragenden Innenwände um Nassbereiche (Umkleiden, Duschen, WC-Anlagen, Trockenräume) handelt, ist eine Ausführung der Innen-

wände mit KS-Mauerwerk und Kalkzementputz für die hohen Anforderungen von Nassräumen zu empfehlen.

Das GMHL rät somit von einer Änderung der o. g. Einsparpotentiale in der vorliegenden Planung ab und empfiehlt die Umsetzung der Planung gemäß vorliegender EW-Bau. Für die Kostengruppe 300 + 400 ergibt sich bei einer Nutzfläche von insgesamt ca. 1.310 m² ein Preis pro m² in Höhe von:

EUR/m² Nutzfläche: 1.406,- EUR

Kostendeckung:

Die Haushaltsmittel stehen für

100 Grundstück	0,00 EUR
200 Herrichten und Erschließen	144.621,00 EUR
300 Bauwerk –Baukonstruktion	1.389.340,00 EUR
400 Bauwerk – technische Anlagen	453.633,00 EUR
700 Baunebenkosten	440.357,00 EUR

in den Produktsachkonten

553001.029.7851000 – Werkplatz Vorwerker Friedhof Hochbaumaßnahmen

553001.032.7851000 – Alte Schmiede Hochbaumaßnahmen

in den Haushaltsjahren 2019 zur Verfügung bzw. sind über die Verpflichtungsermächtigung auf dem Produktsachkonto 541001.728.7852000 – Gründungsviertel zu Lasten 2020 gedeckt.

Die Kosten für die „KG 500 Außenanlagen und KG 600 Ausstattung“ werden vom Bereich Stadtgrün und Verkehr für den Haushalt 2020 angemeldet.

Die EW-Bau lag zum Zeitpunkt des Haushaltsbeschlusses für das Haushaltsjahr 2018 noch nicht vor, so dass die Maßnahme gemäß § 12 Abs. 2 GemHVO Doppik einen Sperrvermerk erhielt, der nur durch die Bürgerschaft aufgehoben werden kann.

Da die EW-Bau nunmehr vorliegt, kann der Sperrvermerk aufgehoben und gleichzeitig die Mittel in Gesamthöhe von 1.550.000,- EUR für die Baumaßnahmen Werkplatz Vorwerker Friedhof freigegeben werden.

Um die Veräußerung des Grundstückes, die Freigabe des Baufeldes sowie den Wohnungsbau ermöglichen zu können, wird die Verlagerung des Werkplatzes zwingend erforderlich. Die Haushaltsmittel werden dringend benötigt, um weitere Planungsphasen beauftragen zu können und einen Baubeginn 2020 anzustreben.

Dringlichkeit: Da im April keine Sitzung der Bürgerschaft vorgesehen ist, sollen noch die Gremien im März erreicht werden, um das Projekt nicht unnötig zu verzögern.

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkung

Anlage 2 - Lageplan und Grundrisse Ersatzneu Verwaltungs- und Lagergebäude

Senatorin Joanna Hagen

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	2019	2020	2021	2022
Erträge	0,00				
Aufwendungen	-3.042.000,00			-25.350,00	-38.025,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-3.041.999,00			-25.350,00	-38.025,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-3.041.999,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-1.368.900,00			-60.840,00	-91.260,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-3.042.000,00	-400.000,00	-1.321.000,00	-1.321.000,00	
Gesamtauswirkung Finanzplan	-3.042.000,00	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2019	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt		x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend		x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2019	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	553001.029.7851000	Werkplatz Vorwerker Friedhof Hochbaumaßnahmen	-320.500,00
(Mehr) Auszahlungen:	553001.032.7851000	Alte Schmiede Hochbaumaßnahmen	-79.500,00
		Saldo Finanzplan	-400.000,00



LÜBECK PLANT UND BAUT



HANSESTADT LÜBECK
DER BÜRGERMEISTER

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN
GEBÄUDEMANAGEMENT
23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:

BEREICH:

ARCHITEKT /
FACHPLANER

ARCHITEKTURBÜRO **WIECHMANN**

Charlottenstraße 1, D-23550 Lübeck
Tel. (04 51) 399 93-0
Fax (04 51) 399 93-10
info@architekt-wiechmann.de

BEARBEITET: 10.11.2017 /CN

GEZEICHNET: 10.11.2017 /CN

BAUVORHABEN:

NEUBAU DES

VERWALTUNGS- u. LAGERGEBÄUDES

Ber. Stadtgrün + Verkehr

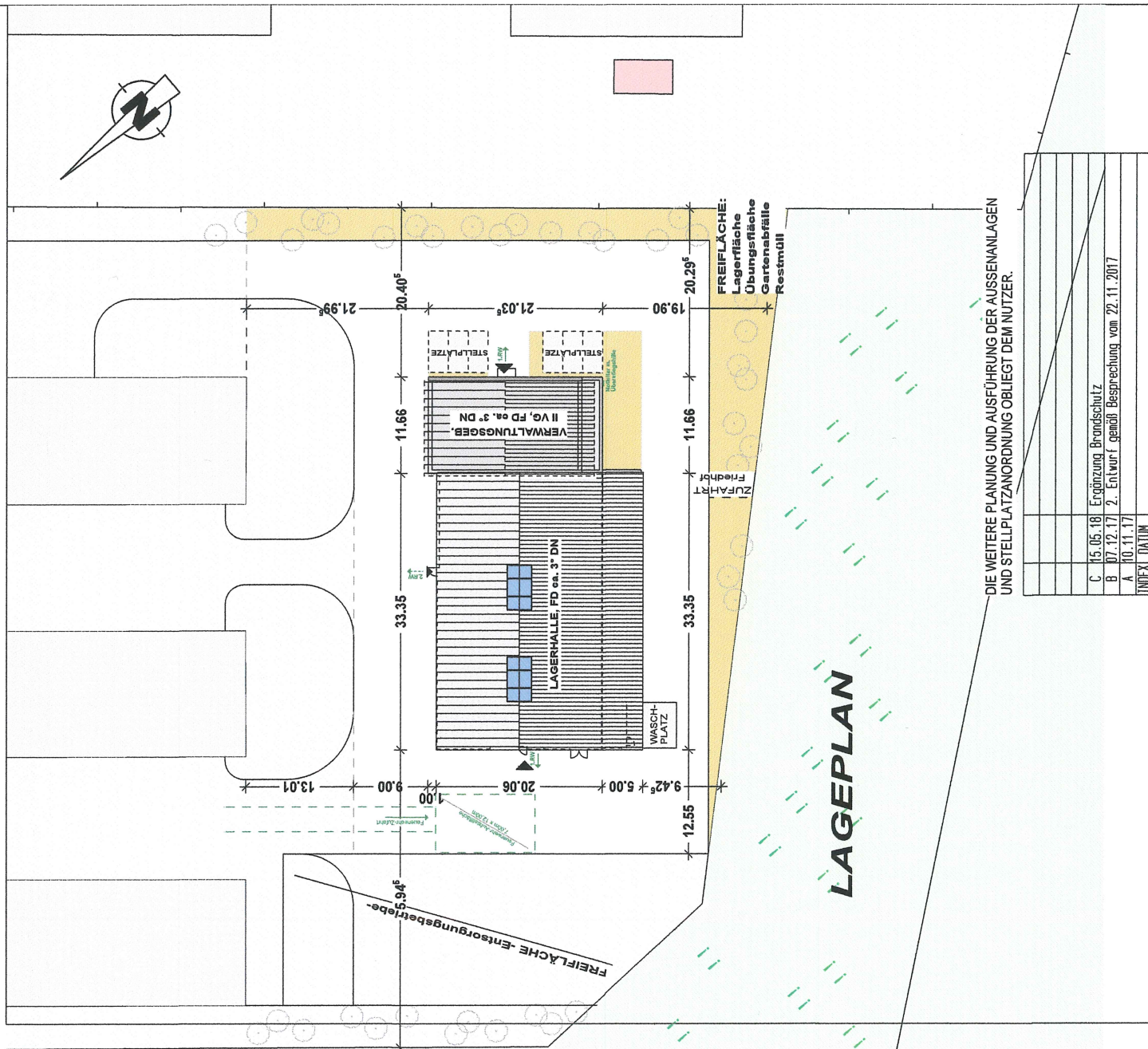
Ratekauer Weg 15 - 17

23554 Lübeck

ENTWURFSUNTERLAGE - BAU

LAGEPLAN

M. 1 : 500



DIE WEITERE PLANUNG UND AUSFÜHRUNG DER AUSSENANLAGEN
UND STELLPLATZANORDNUNG OBLIEGT DEM NUTZER.

C 15.05.18 Ergänzung Brandschutz
B 07.12.17 2. Entwurf gemäß Besprechung vom 22.11.2017
A 10.11.17

INDEX DATUM



LÜBECK PLANT UND BAUT

HANSESTADT LÜBECK
DER BÜRGERMEISTER

BAUHERR:
FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN
GEBÄUDEMANAGEMENT
23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:

BEREICH:

**ARCHITEKT /
FACHPLANER**

ARCHITEKTURBÜRO • WIECHMANN

Christl-Wendtsstraße 1 • D-21458 Lüneburg
Tel. 044 511930 35-0
Fax 044 511930 93-0
info@architektur-wiechmann.de

BEARBEITET:	22.01.2018 /CN
-------------	----------------

GEZEICHNET: 22.01.2018 /CN

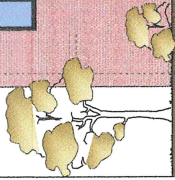
BAUVERHÄLTNISSE: NEUBAU DES
VERWALTUNGS- u. LAGERGEBÄUDES
Ber. Stadtgrün + Verkehr
Ratekauer Weg 15 - 17
23554 Lübeck

ENTWURFSUNTERLAGE - BAU

NO - u. NW - ANSICHT M. 1 : 100

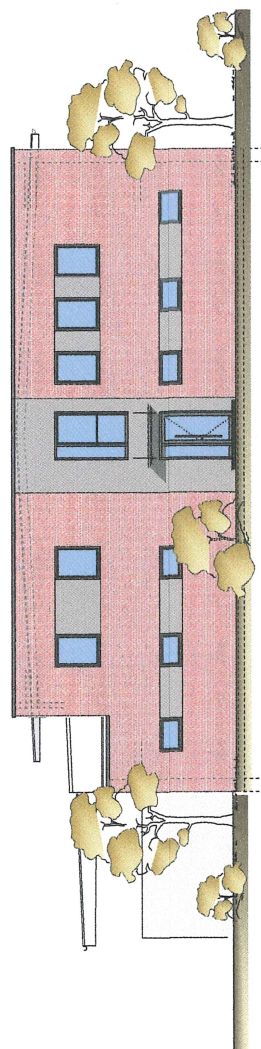


NORDWEST - ANSICHT

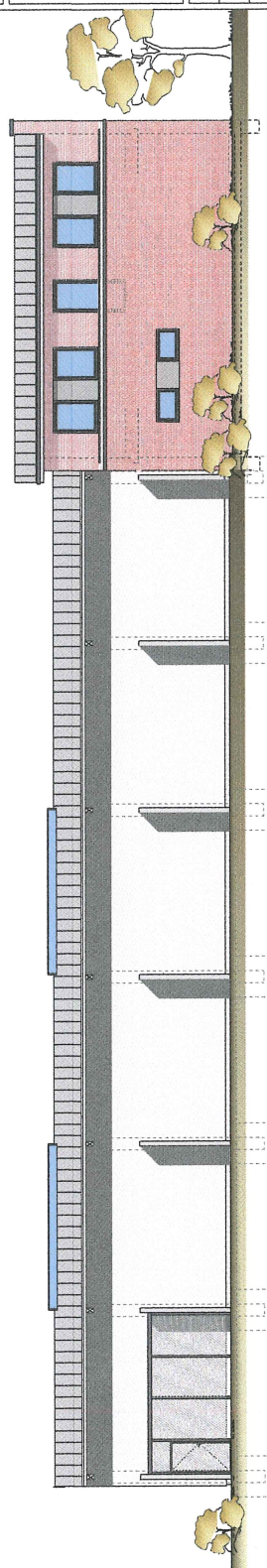


NORDOST - ANSICHT

[illegible]



SÜDOST - ANSICHT



SÜDWEST - ANSICHT

[illegible]

	LÜBECK PLANT UND BAUT
	HANSESTADT LÜBECK DER BÜRGERMEISTER
BAUHER:	
FACHBEREICH 5	PLANEN UND BAUEN
GEBÄUDEMANAGEMENT	
23552 LÜBECK, MOHLENDAMM 14	
ABTEILUNG:	
BEREICH:	
ARCHITEKT/ FACHPLANER	ARCHITECTURBÜRO - WECHMANN Odenwiesstraße 1, 23569 Lübeck Tel.: 04 51 70 83 0-0 Fax: 04 51 70 83 0-10 wechmann@bs-ws.com.de
BEARBEITET:	22.01.2018 /CN
GEZEICHNET:	22.01.2018 /CN
BAUVORhaben :	
NEUBAU DES	
VERWALTUNGS- u. LAGERGEBÄUDES	
Nr. Stadtgrün + Verkehr	
Ratekauer Weg 15 - 17 23554 Lübeck	
ENTWURFSUNTERLAGE - BAU	
SO - U. SW - ANSICHT	M. 1 : 100

