



► Nr. VO/2021/10358
öffentlich

Lübeck, 16.08.2021

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement
4.041.7 - Lübecker Museen

Bearbeitung: Katrin Bohl (E-Mail: katrin.bohl@luebeck.de Telefon: 122-6514)

Erweiterung, Umbau u. Sanierung Buddenbrookhaus

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.09.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2021	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Bürgerschaft zu dem Beschlusspunkt 2, ermächtigt, mit der Erweiterung, dem Umbau und der Sanierung des Buddenbrookhauses mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 33,5 Mio. Euro zu beginnen. (Zuständigkeit Hauptausschuss)
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die anteilige Übernahme der nicht förderfähigen Projektkosten durch die Hansestadt Lübeck vorzunehmen, sofern es der Kulturstiftung nicht gelingt, diese vollumfänglich einzuwerben. (Zuständigkeit Bürgerschaft)

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

☐
☒

Ja

Nein- Begründung:

Weder der kommunale Eigenanteil noch die vorgezogene Beauftragung von Leistungsphasen berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen unmittelbar.
Aber schon seit 2015 beteiligt die Kulturstiftung Jugendliche direkt an der Konzeption des neuen Buddenbrookhauses: Das museumspädagogische Programm „Literatur als Ereignis“ integriert Schüler:innen in den kuratorischen Prozess an einer neuen Dau-

erausstellung. Bis zur Schließung des Hauses 2020 zeigten die Schüler:innen ihre Arbeiten in jährlich wechselnden Sonderausstellungen. Die entwickelten Module des von der Commerzbank-Stiftung als Best-Practice geförderten Projekts werden integraler Bestandteil der neuen Dauerausstellung.

Die Maßnahme ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ☒ | neu |
| ☒ | freiwillig |
| ☐ | vorgeschrieben durch: |

--

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| ☒ | Ja (Anlage 1) |
| ☐ | Nein |

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| ☐ | Nein |
| ☒ | Ja – Begründung: |

Der Neubau wird unter den Aspekten des Klimaschutzes erbaut. Die Maßnahmen des Klimaschutzes sind auf Grund des denkmalgeschützten Bestandes, der vorhandenen Brandmauern und des eingeschränkten Platzbedarfes nur eingeschränkt umsetzbar.
--

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Das NEUE Buddenbrookhaus: Erweiterung, Umbau und Sanierung

Bei dem Buddenbrookhaus handelt es sich um den einzigen Erinnerungsort für die Familie Mann und deren literarisches Werk weltweit. Nicht zuletzt daraus ergeben sich die internationale Strahlkraft und die besondere landesspezifische Bedeutung des Projekts Das NEUE Buddenbrookhaus.

Weithin gilt die berühmte Schriftstellerfamilie Mann als Repräsentantin eines anderen, eines ‚besseren‘ Deutschlands. In ihrem Leben wird die deutsche Geschichte des 20. Jahrhunderts wie unter dem Mikroskop sichtbar; zugleich zählt ihr literarisches Vermächtnis zur einflussreichsten Literatur der literarischen Moderne. Allen voran gilt der Nobelpreisträger Thomas Mann als einer der bedeutendsten deutschsprachigen Autor:innen der Neuzeit. Entsprechend groß ist seit jeher das weit überregionale Interesse an dem Museum – über 90% der Besucher:innen stammen nicht aus Lübeck. Mit seiner anteiligen Finanzierung des Projekts unterstreicht auch der Bund die mindestens nationale Bedeutung des Museums und Forschungszentrums Buddenbrookhaus.

Als Handlungsort des Weltbestsellers *Buddenbrooks* ist das Buddenbrookhaus in der Mengstraße 4 zu internationalem Ruhm gelangt und eine kulturtouristische Dominante der Hansestadt Lübeck geworden. Thomas Manns Romans hat dem Lübecker Kaufmannsstand ein bleibendes, immaterielles Denkmal gesetzt. Es gilt also, den Besucher:innen mit dem Muse-

um, sowohl inhaltlich, als auch räumlich ein Gefühl für die ‚Welt der Buddenbrooks‘, für die Lübsche Kaufmannstradition, zu vermitteln. Somit verhilft das Museum der literarischen Erinnerung an eine, Lübeck prägende, gesellschaftliche Schicht zur materiellen Überlieferung; anders gesagt: Als Museum macht das Buddenbrookhaus Lübecks kulturgeschichtliches Erbe für die nachkommenden Generationen erlebbar und begreiflich.

Das bisherige Buddenbrookhaus war nicht mehr zeitgemäß angesichts der gestiegenen Anforderungen an einen Museumsbau und -konzept.

Mit seiner in Aussicht gestellten Förderung von 70% der förderfähigen Kosten aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW-Mittel), hat sich das Land Schleswig-Holstein dem Gesamtfazit einer externen, nach Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein, erstellten, Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016/17 angeschlossen. Besagte Studie kommt - nach umfassender Analyse der kulturellen und touristischen Wirkmacht des Buddenbrookhauses, seiner inhaltlichen, pädagogischen, szenographischen und wissenschaftlichen Ausrichtung, seiner Marktfähigkeit, seinem Einzugsbereich und seinen Besucherzahlen, sowie den von ihm ausgelösten regionalwirtschaftlichen Effekten – zu dem Gesamturteil, bei der Erneuerung des Buddenbrookhaus handle es sich um „herausragendes kulturtouristisches Projekt von überregionaler Bedeutung“.

Gleichwohl hat die Studie unterstrichen, dass es dem Buddenbrookhaus nur durch eine ausdifferenzierte, wie zeitgemäße Ausstellung gelingen kann, sich auch zukünftig am Markt zu behaupten. Ziel des Umbaus ist es entsprechend, dass sich das Buddenbrookhaus im Wettbewerb zu anderen Angeboten zur Freizeitgestaltung durchsetzen kann. Gleichmaßen gilt es, die Profilierung und Positionierung der Kulturstandorte Lübeck und Schleswig-Holstein in der Konkurrenz von Destinationen weiter zu festigen. Das NEUE Buddenbrookhaus will noch stärker als bisher als überregionaler kulturtouristischer Anziehungspunkt und Förderer des Tourismus fungieren und seine Besuchszahlen - unter Beibehaltung des hohen Anteils auswärtiger Besucher:innen – weiter steigern. Je erfolgreicher Das NEUE Buddenbrookhaus, desto positiver werden die Effekte für die gesamte Region sein, so die Studie: von der Gastronomie über den Einzelhandel bis hin zur Hotellerie, namentlich und vor allem im UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“. Bis zu 119 neue Stellen könnte die Erneuerung des Museums in diesen Segmenten entstehen lassen, so die Modellierung aus der Machbarkeitsstudie.

Die Notwendigkeit, das Buddenbrookhaus zu erneuern, um seiner Bedeutung weiterhin gerecht bleiben zu können, hat der Bund bereits im Jahr 2011 den Umbau des Buddenbrookhauses als notwendige Maßnahme anerkannt und den Ankauf des Nachbargrundstücks und damit die Erweiterung des Museums um die Mengstraße 6 mit der Ankaufssumme von 300.000 EUR ermöglicht. Über den Ankauf hat die Bürgerschaft am 26.05.2011 entschieden. Die Umsetzbarkeit, das Buddenbrookhaus um das Grundstück der Mengstraße 6 zu erweitern, hat die Kulturstiftung über eine Machbarkeitsstudie unter Einbindung des Gebäudemanagements, der Denkmalpflege, der Stadtplanung und der städtischen Welterbebeauftragten prüfen lassen. Die Studie kam 2014 zu dem Schluss, dass alle Erfordernisse, die von den Beteiligten vorgetragen wurden, am Standort in Einklang gebracht werden können (vgl. Heyroth&Kürbitz: Das NEUE Buddenbrookhaus, 2014).

Mit der Vorlage VO/2017/04572 wurden die Durchführung eines Planungswettbewerbes freigegeben. Die Kosten hierfür wurden durch eine Förderung aus dem „Investitionsprogramm Kulturelles Erbe“ des Landes Schleswig-Holstein und einer anteiligen Eigenfinanzierung der Kulturstiftung Hansestadt Lübeck gedeckt. Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde der Planungswettbewerb Ende 2017 ausgelobt und im Frühjahr 2018 prämiert. Das Architekturbüro TMH mit Jörn Simonsen (TMH & S) erlangte den ersten Platz. Nach einem länger währenden Prozess des Drittplatzierten gegen die Hansestadt Lübeck vor der Vergabekammer und dem OLG Schleswig wurde das Verhandlungsverfahren Anfang 2019 eingeleitet. Das Architekturbüro

TMH & S bekam im 3. Quartal 2019 den Zuschlag zur Planung des NEUEN Buddenbrookhauses.

Erst nachdem juristisch nach jahrelangen Verhandlungen bindend geklärt werden konnte, dass die Durchfahrt Mengstraße - Oberer Wehdehof im Zuge der Baumaßnahme um wenige Meter nach Westen verlagert werden kann, ließ sich Anfang 2020 die Leistungsphase 2 beginnen, deren Ergebnis mit dem Vorentwurf im März 2021 vorlag (siehe Anlage 2).

Von den förderfähigen Kosten werden wie bereits oben erwähnt bei einer Förderung aus GRW-Mitteln vom Land Schleswig-Holstein bis zu 60% übernommen. Die Regelförderquote erhöht sich um 10 %, da das geförderte Projekt Teil einer regionalen Entwicklungsstrategie ist. Auf dieser Grundlage strebt die Hansestadt Lübeck mit ihrer Antragstellung eine Förderquote von 70 % der förderfähigen Kosten an.

Folgende Kosten sind förderfähig:

- Kosten der Baufreimachung
- Bauausgaben
- Baunebenkosten (z. B. Honorare für Architekten, Ingenieure usw., Baubetreuung, Baubegleitung etc.)
- Planungsleistungen
- Projektnebenkosten, wie z. B. Projektmanagementkosten

Die zum Tragen kommende Förderrichtlinie sieht einen zwingenden Anteil des Projektträgers von 10 % an der zu fördernden Maßnahme vor. Zur Übernahme dieses kommunalen Eigenanteils hat sich die Hansestadt Lübeck mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 21.05.2015 verpflichtet. Die verbleibenden 20 % sollen von der Nutzerin des Buddenbrookhauses, der Kulturstiftung Hansestadt Lübeck, durch die Akquise weiterer Drittmittel gedeckt werden.

Im Haushalt 2022 sind die Mittel auf der Grundlage des Kostenrahmens 12/2019 wie folgt geordnet:

Projektkosten Gebäude	22,60 Mio EUR
<u>Pre-Opening (Kosten Kulturstiftung)</u>	<u>2,00 Mio EUR</u>
Gesamtprojektkosten	24,60 Mio EUR

GRW 70 %	15,82 Mio EUR
Kulturstiftung 20%	6,52 Mio EUR (inkl. Pre-Opening)
Kommunaler Eigenanteil 10%	2,26 Mio EUR

Die Kostenschätzung aus 03/2021 zum Abschluss der Leistungsphase 2 (nach Fertigstellung Haushaltsanmeldung) weist folgende Kosten nach DIN 276 auf:

KGR 200 (Herrichtung und Erschließung)	1.029.000 EUR
KGR 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen)	12.248.000 EUR
KGR 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)	3.945.000 EUR
KGR 500 (Außenanlagen und Freiflächen)	263.000 EUR
KGR 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	1.850.000 EUR
<u>KGR 700 (Baunebenkosten)</u>	<u>5.227.000 EUR</u>
Projektkosten Gebäude	24.562.000 EUR
Baukostenindex-Steigerung (Faktor 1,08)	26.530.000 EUR
<u>Pre-Opening (Kosten Kulturstiftung)</u>	<u>2.000.000 EUR</u>
Gesamtprojektkosten	28.530.000 EUR

Gegenüber dem Kostenrahmen 12/2019 erhöhen sich nun die Gesamtprojektkosten um 3,93 Mio. EUR. Damit fällt die Kostenschätzung höher aus als in der Machbarkeitsstudie 2014 als im Planungswettbewerb 2018 angenommen und im Kostenrahmen 12/2019 aufgestellt. Die

weiteren notwendigen Mittel sind in den nächsten Haushaltsjahren 2023 ff. haushaltsmäßig zu ordnen.

Der Steigerung des Kostenrahmens 12/2019 zur Kostenschätzung 03/2021 beruht auf folgenden Änderungen, die erst im Rahmen der fortgeschrittenen Vorplanung in 2020/21 erfasst werden konnten:

- Auf Grund der nach Westen zu verlegenden Durchfahrt und den hohen Kellergewölben in diesem Bereich ist eine höhenteknische Anhebung der Mengstraße notwendig. Diese ist innerhalb des Projektes als interimistische Maßnahme angedacht und wird nachfolgend gestalterisch in den Wettbewerb Mengstraße eingebunden.
- Größere notwendige Technikflächen für die Klimatisierung des Gewölbekellers machen einen Technikelleranbau unterhalb des Wehdehofes notwendig. Die Freihaltung der Dachflächen von technischen Aufbauten erfordert einen weiteren Kelleranbau im Bereich der Freitreppe. Die Baugruben hierfür sind sehr aufwendig.
- Zusätzliche Aufwendungen zur Rekonstruktion der zerstörten Gewölbe
- Wegen der tiefen Lage der Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen die Nachgründungen der Bestandsfundamente wesentlich tiefer geführt werden. Dies bedeutete einen wesentlich höheren Kostenaufwand (Handsachtungen mit archäologischer Begleitung in Abschnitten, Gründungen aufwendig).
- Die Baustelleneinrichtung ist inkl. umfassender Sicherungsmaßnahmen des unter Schutz stehenden Bestandes ein wesentlicher Kostenfaktor.
- Tiefbaumaßnahmen an der oberen Mengstraße

Im Zuge der weiteren Bearbeitung (Leistungsphase 3, Entwurfsplanung) haben sich weitere Änderungen in der Planung und somit in den Kosten ergeben. So wurden z. B. Gespräche mit dem Fördermittelgeber über förder- und nicht förderfähige Kosten geführt. Des Weiteren haben Abstimmungen im Zuge der Planung mit der Archäologie stattgefunden. Diese führten zu folgenden finanziellen Änderungen:

Die KGR 200 (Herrichtungs- und Erschließungskosten für die Grundstückerschließung) muss für die archäologischen Maßnahmen um 250.000 EUR brutto erhöht werden. Die Kosten in Höhe von 95.000 Euro für die Tiefbaumaßnahmen an der oberen Mengstraße sind nicht förderfähig und werden daher aus der Auflistung der förderfähigen Kosten der KGR 500 (Außenanlagen) herausgerechnet.

KGR 200	1.279.000 EUR
KGR 300	12.248.000 EUR
KGR 400	3.945.000 EUR
KGR 500	168.000 EUR
KGR 600	1.850.000 EUR
KGR 700	5.227.000 EUR
Projektkosten Gebäude	24.717.000 EUR (ohne Baukostenindex-Steigerung)

Hiermit ergeben sich förderfähige Projektkosten von 24,717 Mio EUR.

Gemäß der Aussage des Fördermittelgebers handelt es sich bei den folgenden Kosten um nicht förderfähige Ausgaben, die nicht über die GRW abgewickelt werden können. Diese waren – bis auf die Tiefbauarbeiten – auch nicht Bestandteil der Kostenschätzung:

- Interims-Rettungskonzept Oberer Wehdehof (ca. 250.000 EUR)
- Kosten Ersatzstellplätze für Anlieger:innen am Oberen Wehdehof (ca. 250.000 EUR)
- Tiefbauarbeiten an der Oberen Mengstraße inkl. archäologischer Untersuchung (ca. 100.000 EUR) (vorher Bestandteil der Kostenschätzung)

- Pre-Opening Buddenbrookhaus 2020-2025 (inkl. Interimsausstellung, Museumsshop & Infocenter „Buddenbrooks am Markt“, Museumsassistenzsystem, kuratorisch-wissenschaftliche Arbeit an der neuen Dauerausstellung, Marketing, Vernissage) (ca. 2 Mio. EUR)

Auf Grund der aktuellen Marktlage (Coronapandemie) und damit verbundenen Kostensteigerungen von u. a. Materialien und aufgrund dessen, dass die Kostenberechnung zum Ende des Jahres 2021 mit tagesaktuellen Kosten aufgestellt werden wird, ist zudem prognostisch aufgrund der Erfahrungen der letzten Monate von einer Kostensteigerung von 20-30 % auszugehen. Es werden für die weitere Berechnung pauschal 25 % angenommen. Ob sich diese innerhalb des Zeitplanes des Projektes bis zur Ausschreibung wie prognostiziert darstellen werden, ist heute nicht absehbar. Dies könnte jedoch für die Kosten folgendes bedeuten:

Projektkosten Kostenschätzung 03/2021:	24.717.000 EUR
Steigerung Kostenschätzung zu Kostenberechnung (25%):	6.180.000 EUR
Förderfähige Projektkosten	30.897.000 EUR
Nicht förderfähige Kosten:	600.000 EUR
Pre-Opening (Kosten Kulturstiftung)	2.000.000 EUR
Gesamtprojektkosten:	33.497.000 EUR

Infolgedessen steigen die Gesamtprojektkosten einschließlich einer Sicherheitsmarge aufgrund zu erwartender Mehrkosten durch Baukostensteigerung gegenüber dem Kostenrahmen 2019 um 8.900.000 EUR.

Mit der Projektfreigabe würden zunächst die vorgezogene Beauftragung der Leistungsphasen Bauantragsstellung (LP4) und Ausführungsplanung (LP5) zu 01/2022 vor Eingang des Zuwendungsbescheides durchgeführt werden. Für den Fördermittelgeber stellt die vorzeitige Beauftragung der LP 4 und LP 5 keinen vorzeitigen Baubeginn dar und ist somit nicht förderschädlich.

Die Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) wird zu Ende November 2021 fertiggestellt sein. Die Abgabe des Förderantrages (Voraussetzung ist die EW-Bau) ist für Dezember 2021 geplant. Für den Förderantrag ist die Mittelbestätigung durch die Bürgerschaft notwendig. Der Bauantrag ist für Januar 2022 vorgesehen.

Zu Beschlussvorschlag 1. Projektfreigabe

Zum Fördermittelantrag ist idealerweise eine Baugenehmigung einzureichen oder – wie im Allgemeinen gem. Fördermittelgeber üblich – die Zustimmung einzelner Fachbereiche zur Planung. Da der Zeitplan keine Möglichkeit aufweist, eine genehmigte Bauunterlage bis zum Einreichen des Förderantrages zu erlangen, wurde für einzelne Punkte – u.a. den Treppeneinbau in den Gewölbekeller am 02.09.2021 eine Bauvoranfrage gestellt.

Um nach Beantwortung der Bauvoranfrage die weiteren Planungsphasen beauftragen zu können und die Umsetzung des Projektes zu forcieren, ist eine Projektfreigabe zwingend erforderlich.

Zu Beschlussvorschlag 2. Erhöhung des Eigenanteils der Hansestadt Lübeck durch nicht förderfähigen Kosten

Von den oben aufgeführten Kosten in Höhe von 33.500.000 EUR sind nicht alle Kosten förderfähig.

Die Hansestadt Lübeck strebt mit ihrer Antragstellung eine Förderquote von 70 % der förderfähigen Kosten an. Die Mindesthöhe des kommunalen Eigenanteils beträgt entsprechend den Förderstatuten 10 %. Die verbleibenden 20 % wirbt die Kulturstiftung Hansestadt Lübeck ein.

Die nicht förderfähigen Kosten werden sowohl von der Nutzerin Kulturstiftung (nur Pre-Opening), als auch von der Bauherrin, der Hansestadt Lübeck getragen. Die Pre-Opening-Kosten hat die Kulturstiftung bereits in der Höhe von 2.169.000 EUR eingeworben. Der Bauherrin oblägen zur Finanzierung die restlichen nicht förderfähigen Kosten (Rettungskonzept Oberer Wehdehof, Straßenbauarbeiten, Ersatzstellplätze für Anlieger:innen), sofern es der Kulturstiftung nicht gelingt, für diese Maßnahmen die notwendigen Mittel einzuwerben. Die Erfolgsaussichten der Kulturstiftung, weitere ungebundene Drittmittel einwerben zu können, sind jedoch sehr gering. Spenden und andere Drittmittel sind in der Regel in ihrem Zweck genau definiert (Denkmalpflege, Museumspädagogik, thematisch spezifischer Ausstellungsbereiche usw.) und somit nicht auf die o.g. nicht förderfähigen Kosten anwendbar.

Insgesamt wird von Gesamtprojektkosten 33,50 Mio. EUR (inkl. Prognose Kostensteigerung) ausgegangen, davon enthalten sind nach jetzigem Stand GRW - förderfähige Kosten in Höhe von 30,90 Mio. EUR

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

GRW-Förderung (70 %)	21,63 Mio. EUR
Kulturstiftung 20%	8,18 Mio. EUR (inkl. Pre-Opening)
Kommunaler Eigenanteil 10%	3,69 Mio. EUR (inkl 600.000 EUR nicht förderfähige Kosten)

Gegenüber der Haushaltsplanung 2022 steigt der Finanzmehrdarf entsprechend bei der Kulturstiftung um 1.660.000 EUR und bei der Hansestadt Lübeck um 1.090.000 EUR, die zusätzlich haushaltsmäßig in den kommenden Jahren zu ordnen sind.

Anlagen:

- 1 – finanzielle Auswirkungen
- 2 – Grundrisse der Planung

Senatorin Joanna Hagen