



► Nr. VO/2024/12941
öffentlich

Lübeck, 30.01.2024

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement
4.041.7 - Lübecker Museen

Bearbeitung: Birgit Jannsen (E-Mail: birgit.jannsen@luebeck.de Telefon: 122-6589)

**Fortsetzung des Projektes "Buddenbrookhaus, Erweiterung, Um-
bau und Sanierung, Mengstraße 4+6, 23552 Lübeck"**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.02.2024	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
19.02.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.02.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.02.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Die Bürgerschaft befürwortet eine Modifikation des Beschluss VO-3/12588-01-01-02 vom 30.11.2023. In der Leistungsphase 2 sollen mehrere Varianten (ohne Translozierung des Gewölbes und ohne Gewölbezerstörung) betrachtet werden, um die bestmögliche Ausführungsvariante zu finden.
3. Die Bürgerschaft befürwortet die durch die Umplanung notwendige räumliche Verlegung der Museumspädagogik.
4. Die Bürgerschaft akzeptiert den aktuellen angepassten Terminplan Stand 01/2024 und deren Folgewirkungen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	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 Kulturstif-

tung Jugendliche direkt an der Konzeption des neuen Buddenbrookhauses: Das museumspädagogische Programm „Literatur als Ereignis“ integriert Schüler:innen in den kuratorischen Prozess an einer neuen Dauerausstellung. 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:

--

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

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

Begründung:

Die Bürgerschaft hat sich am 30.11.2023 (VO-3/12588-01-01-02) zum Umbau des NEUEN Buddenbrookhauses bekannt.

Des Weiteren wurden mit dem Beschluss die Wiederholungsleistung der Leistungsphase 2 anhand zweier weiter zu beplanenden Varianten beschlossen.

Die haushalterische Ordnung für die Gesamtfertigstellung bis 31.12.2027 soll sichergestellt werden.

Beim Fördermittelgeber soll die Genehmigung zur Umplanung/zur Änderung eingeholt werden.

Zu Beschlussvorschlag 1. Bericht zum Stand

Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft am 30.11.2023 haben zwischenzeitlich diverse Gespräche und Abstimmungen stattgefunden. Im Folgenden soll darüber informiert werden.

a) Bauaufsicht

Mit der Bauaufsicht hat am 18.01.2024 erneut ein Gespräch stattgefunden. Inhalt dieses Gespräches war die Vorstellung der Konzeptstudie.

Die Bauaufsicht hat bestätigt, dass sich an der Beurteilung des Projektes nichts geändert hat. Der Eingriff der Umplanung in die baugenehmigungsrelevanten Unterlagen wie Statik und Brandschutzkonzept ist so maßgeblich, dass sie ein erneutes umfangreiches Genehmigungsverfahren unter der Betrachtung der neuen LBO und der neuen Nutzungsstruktur im Keller notwendig macht.

b) Fördermittel

Am 26.01.2024 hat ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern und Vertreterinnen des Wirtschaftsministeriums, der IB.SH, des GMSH, des FB 4, der Kulturstiftung und dem GMHL stattgefunden. Erörtert wurden die Beschlusslage der Bürgerschaft zum Vorhaben Das NEUE Buddenbrookhaus, das Schreiben des GMHL vom 11.12.2023 mit der erbetenen Freigabe der Wiederholungsleistungen hinsichtlich der am 30.11.2023 beschlossenen Umplanungsvarianten, sowie eine an die Beschlusslage und die mit den eingebundenen Planungsbüros eingeschätzte Dauer für die Umplanung des Vorhabens. Letztere geht davon aus, dass das Vorhaben aufgrund des Umplanungserfordernisses um ca. zwei Jahre verzögert realisiert wird, eine Fertigstellung also frühestens 2029 erfolgen wird.

Unabhängig von der Bedeutung des Buddenbrookhauses für Lübeck und Schleswig-Holstein, welche sowohl die Bürgerschaft als auch das Land weiter betonen, wurden drei wesentliche Risiken für die Landesförderung identifiziert:

1. Die für das Projekt per Bewilligungsbescheid seitens der IB.SH gebundenen Haushaltsmittel sind für die Jahre 2023-2027 eingeplant. Da das Landesprogramm Wirtschaft eine Laufzeit von 2021-2027 hat, kann seitens des Landes keine Reservierung der gebundenen Mittel über 2027 hinaus zugesagt werden. Schon der verzögerte Mittelabfluss könnte vom Zuwendungsgeber ggf. als erhebliche Änderung des bewilligten Vorhabens betrachtet werden und zum Widerruf der Zuwendung führen. Es sind im Förderzeitraum zu realisierende konkurrierende Projekte beantragt, die möglicherweise auch politisch priorisiert werden.
2. Inwieweit die am Ende von der HL verfolgte geänderte Planung für das Vorhaben eine „erhebliche Änderung“ im Sinne der Zuwendungsbestimmungen darstellt, kann seitens des Zuwendungsgebers erst geprüft werden, wenn diese vorliegt (nach Einschätzung der in das Vorhaben eingebundenen Planungsbüros im März 2026). Als maßgebliches Indiz für die Wesentlichkeit einer Veränderung gilt die Notwendigkeit eines neuen Baugenehmigungsverfahrens, wovon derzeit ausgegangen werden muss. Selbst wenn es der HL gelänge, die Umplanung in Abstimmung mit der Oberen Bauaufsicht des Landes als Nachtrag zur bestehenden Baugenehmigung zu behandeln und zu bescheiden (diese baufachlicherseits also grundsätzlich zuwendungsfähig wäre), bliebe die IB.SH im Zuge des von der HL zu stellenden Änderungsantrags verpflichtet zu prüfen, ob der ursprünglich bewilligte Zweck mit der geänderten Planung (z. B. Raumprogramm, Angemessenheit und Notwendigkeit der Ausgaben) noch erreicht würde. Eine prüf- und vergleichsfähige Bewertungsgrundlage für die obere Bauaufsicht des Landes kann das Ergebnis der LP 2 darstellen.
3. Die Umplanung führt zu erheblichen Mehrausgaben, die aufgrund der Nebenbestimmungen vom Fördermittelnehmer zu tragen sind. Wiederholungsleistungen oder auch Leistungen, die aus eigenverantworteten Änderungen entstanden sind, sind nicht förder- bzw.

zuwendungsfähig. Seitens der HL als Antragstellende ist jedoch die Gesamtfinanzierung des Vorhabens sicher zu stellen, d. h. es bedürfte einer Zusicherung, dass sämtliche Mehrausgaben von der HL übernommen werden.

Die Vertretungen des Landes in diesem Gespräch sind gebeten worden, diese Determinanten im, von der Bürgerschaft der HL ebenfalls am 30.11. 2023 beschlossenen, interfraktionellen Begleitausschuss darzulegen. Dieser soll möglichst noch vor der Bürgerschaftssitzung im Februar einberufen werden.

Zwischenzeitlich ist die HL vom Zuwendungsgeber aufgefordert worden, sich zur Anhörung vom 21.07.2023 bis zum 15.02.2024 zu äußern (Anlage 4). Auf das Schreiben vom 21.07.2023 hatte die Verwaltung am 14.08.2023 geantwortet mit der Bitte um Fristverlängerung bis zur abschließenden Klärung in der Bürgerschaft. Nach der Beratung in der Bürgerschaft am 30.11.2023 und dem Gespräch mit den Landesstellen am 26.01.2024 wird nunmehr zur Anhörung Stellung genommen.

c) Thermische Konservierung

Wie bereits in der VO/2023/12255 berichtet, bleibt die denkmalfachliche Entscheidung zur notwendigen thermischen Ertüchtigung des Gewölbekellers bezüglich der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Projektes Das NEUE Buddenbrookhaus bestehen.

Eine Änderung der Nutzung des Kellers Mengstraße 6 (Entfall Veranstaltungsraum) und der Mengstraße 4 (Entfall Museumspädagogik) erfordert, dass entsprechend die Anlagen für die thermische Konservierung angepasst werden müssen. Die neuen Parameter werden bei der Umplanung innerhalb der Leistungsphase 2 entsprechend geprüft und denkmalfachlich bewertet. Bislang gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass der Verzicht auf eine thermische Konservierung denkmalfachlich zulässig wäre, um den Keller als Kulturdenkmal zu erhalten. Die thermische Konservierung in der Mengstraße 6 ist denkmalfachlich in jedem Fall für den dauerhaften Erhalt der Gewölbekeller erforderlich und ist zusammen mit dem Opferputz umzusetzen. Bei der Konservierung des Gewölbekellers der Mengstraße 4 kann die technische Anlage entsprechend an die Nutzung, unter Beibehaltung des Aufbringens des Opferputzes, angepasst werden. Die thermische Konservierung ist Bestandteil der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Gemäß Rücksprache mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist die Grundlage für eine thermische Ertüchtigung für beide Keller weiter vorzusehen. Gutachterlich und haustechnisch soll in der erneuten Leistungsphase 2 geprüft werden, ob es denkmalverträglich ist, beide Keller mit einem vergleichenden Monitoring zu versehen. Der Keller der Mengstraße 4 würde dann komplett für die thermische Konservierung, der Keller der Mengstraße 6 folglich vorerst nur mit der notwendigen Grundlage für die geänderte Nutzung einschließlich des Opferputzes ausgestattet werden. Bei einer Verschlechterung der Befundlage des Kellers der Mengstraße 6 müsste dann unverzüglich eine Inbetriebnahme der thermischen Konservierung möglich sein, um weiteren Schaden vom Kulturdenkmal abzuwenden. Sollte keine Verschlechterung eintreten, könnte die Steuerung der Anlage auf dem Mindestniveau verbleiben (Belüftung und Beheizung).

d) Kostenanpassung/Kostenstand

Kostenanpassung

Leistungspflichtbestandteil gem. HOAI der Leistungsphase 2 ist eine Kostenschätzung. Aufgrund der zeitlichen Verzögerung im Projekt ist eine Baukostenindexanpassung gerechtfertigt, sodass in die neu aufzustellende Kostenschätzung nicht nur die Kosten für die Umplanung aufgenommen werden, sondern auch die Baukostenindexsteigerung von Q1/2022 bis

Q4/2024. Für die Projektfreigabe werden zusätzlich prognostizierte Baukostenindexsteigerungen bis zum Ende der Vergabephase aufgenommen.

Die Kostenschätzung wird nach Leistungsphase 2 in die Kostenberechnung/Leistungsphase 3 überführt und in höherer Tiefe ausgearbeitet. Die Kostenberechnung ist Bestandteil der EW-Bau und stellt die Grundlage für eine erneute Projektfreigabe und einen Fördermittelantrag dar.

Die Honorare werden aus der neuen Kostenschätzung/Kostenberechnung heraus gem. HOAI angepasst.

Aktueller Kostenstand

Die Planungsleistungen sind bis Leistungsphase 5, bei den Architekt:innen bis Leistungsphase 8 beauftragt.

Die Leistungen wurden in Stufenaufträgen vergeben. Die Beauftragungen richten sich in aller Regel nach der HOAI, die sich wiederum auf die Kostenberechnung (Leistungsphase 3) bezieht.

Alle vorbereitenden Maßnahmen vor Abriss sind abgeschlossen. Diese umfassten Schürfgruben, Entkernung, Opferputz, archäologische Ausgrabungen und Unterfangungen.

Beauftragter Kostenstand Honorare/Gewerke Stand 01/2024:

KGR	Titel	Erläuterung	Auftragssumme
711	Projektleitung	hier: PL f. Straßenanhebung	379.866,80
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges	hier: VGV-Verfahren	16.358,40
721	Untersuchungen	hier: Kampfmittel	175,00
729	Vorbereitung der Objektplanung	hier: Energiegutachten bis LP 5	25.149,01
731	Gebäudeplanung	bis LP 8	2.384.135,26
732	Freianlagenplanung	bis LP 5	28.195,63
733	Planung der raumbildenden Ausbauten	hier: Szenographie bis LP 5	418.114,49
734	Planung der Ingenieurbauwerke + Verkehrsanlagen	hier: Straßenanhebung bis LP 8	15.636,11
735	Tragwerksplanung	bis LP 5 (auch Fassadenplanung)	845.931,15
736	Planung der technischen Ausrüstung	bis LP 5 (auch Lichtplanung)	463.872,25
741	Thermische Bauphysik		35.455,44
742	Schallschutz + Raumakustik	bis LP 5	38.339,90
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	hier: Baugrund	23.202,62
744	Vermessung	hier: Setzungsmessung, Aufmaße, Beweissicherung	53.211,13
746	Brandschutz	bis LP 5	80.808,87
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	bis 2023	5.995,89
749	Gutachten, Beratung	hier: Schadstoffgutachten, Kosten Expertengremium, Restaurationsgutachten, Bauforschung, Inklusionsplanung, Fassadengutachten	166.641,26

771	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	hier: Prüfenieur Brandschutz, Annahme Prüfenieur Tragwerksplanung	126.395,05
779	Allgemeine Baunebenkosten	hier: Kosten Ausschreibung, Grundbuchamt, Katasteramt,	4.359,00
200-500	Bauausführung	Freischaltungen, Opferputz, Entkernung, Abbruch, Schürfguben, Unterfangungen	738.177,11
Summe gesamt			5.850.020,37

Durch die Beauftragung notwendig gewordener Besonderer Leistungen und weiterer Gutachten sowie durch Kostensteigerungen in einzelnen Gewerken (z. B. Straßenanhebung; begleitende Arbeiten für die Archäologie, Schürfguben) ist eine Kostensteigerung von 440.000,00 € zur Kostenberechnung 03/2022 entstanden.

Bei der Projektfreigabe wurde ein Puffer von 2.346.100,00 € in die Kostenberechnung aufgenommen. Die verbleibende Restpuffersumme von 1.946.100,00 € reicht aus, die Wiederholungsleistung der Leistungsphase 2 bei den beteiligten Planer:innen beauftragen zu können, ohne eine Mehrkostenvorlage aufzustellen.

Zu Beschlussvorschlag 2.

Modifikation der zu bearbeitenden Varianten

Resultierend aus ersten Planungsgesprächen zum Beschluss VO/2023/12704 mit den Architekt:innen, den Haustechnik:innen, den Szenograph:innen und der Nutzerin haben sich Problematiken in Bezug auf die Umsetzung der von der Bürgerschaft beschlossenen Varianten M4-1a oder ersatzweise Variante M4-1b ergeben.

Hierbei geht es vorrangig um eingeschränkte Technikflächen (u. a. M4-1a Lüftungsgerät neuer Technikeller), die Beeinträchtigung der Museumspädagogik (siehe auch Beschlussvorschlag 2) und die Umwandlung der Diele in einen Durchgangsbereich. Insbesondere der letzte Punkt stellt sich bezüglich der Ausstellung als äußerst kritisch dar. In der Diele könnten keine Originalexponate ausgestellt werden, die Bezahlshranke wäre ggf. zu verlegen und die Ausstellung in der Mengstraße 4 ggf. über mehrere Geschosse zu überplanen, um die Diele von der Ausstellung frei zu halten. Das wiederum würde eine Umplanung der gesamten Ausstellung nach sich ziehen.

Die Vorgabe der Bürgerschaft, die konkreten Varianten des Beschlusses VO/2023/12704 umzusetzen, schränkt den Handlungsspielraum der Planer:innen und der Nutzerin ein. Die Planer:innen haben bereits in ihrer Ausarbeitung darauf hingewiesen, dass die Variantenuntersuchung ausdrücklich keine umfassende Machbarkeitsstudie, sondern lediglich eine Konzeptstudie zu möglichen Varianten darstellt. Eine abschließende Prüfung der untersuchten Varianten, z. B. auf technische bzw. auf baurechtliche Umsetzbarkeit, ist in diesem Rahmen durch die Planungsbeteiligten noch nicht erfolgt.

Dies sollte im Rahmen der zu beauftragenden Vorplanung (LPH 2 gem. HOAI) in Varianten erfolgen. In dieser Vorplanung sollte die Erarbeitung der für das Projekt und den weiteren Prozess bestmöglichen Lösung – mit den geringsten Auswirkungen auf das genehmigte und förderfähige Raumprogramm – ohne vorgreifende Beschränkungen auf einzelne Varianten unter Betrachtung und Abwägung aller Belange möglich sein – unter Voraussetzung des vollständigen Erhalts des Gewölbes.

Insofern wird empfohlen, nicht nur die zwei vorgegebenen Varianten im Weiteren bearbeiten zu lassen, sondern die bestmögliche Variante zu erarbeiten, die die Erschließung des Gebäudes gegenüber den bestehenden Varianten verbessert und den Ausstellungsraum im Erdgeschoss weiterhin ermöglicht. Es ist u. a. erklärtes Ziel, eine Lösung zu erarbeiten, die die Änderungen und Auswirkungen auf das Raumprogramm so gering wie möglich hält.

Zu Beschlussvorschlag 3.

Verlegung Museumspädagogik

Das Raumprogramm des Museums wird durch die von der Bürgerschaft beschlossene Variante nicht länger erfüllt: Der museumspädagogische Seminarraum im Keller Mengstraße 4 wird zum verkleinerten Durchgangsraum und damit für Seminare/Workshops mit bis zu 30 Personen nicht mehr nutzbar sein. Ein bestmöglicher Umgang – funktional und räumlich – mit der Museumspädagogik ist innerhalb der Leistungsphase 2 zu erarbeiten.

Aus der Umverlegung der Museumspädagogik wird, resultierend aus den zu erarbeitenden Varianten, ggf. eine Notwendigkeit zur Anmietung externer Räume für die Verwaltung resultieren.

Zu Beschlussvorschlag 4.

Terminplan

Um eine zeitliche Verzögerung durch die Umplanung der Treppenanlage zu minimieren, soll gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 30.11.2023 die LP 5+6 (Ausführungsplanung) parallel zur Umplanung fortgesetzt werden.

Der vorläufige Rahmenterminplan ist so aufgestellt, dass unterschiedliche (Planungs-) Prozesse parallel erfolgen, um eine Beschleunigung der Projektabläufe zu erzielen. Diese zeitliche Straffung führt zu Projektrisiken.

Vor Beginn der LP2 (Vorentwurfsplanung) sind einzelne Punkte (z. B. Eingriff in die Szenographie, Verlegung der Museumspädagogik) seitens der Bauherrin/Nutzerin zu klären, um Planungssicherheit zu schaffen. Zu den relevanten Punkten wurden bereits intensive Gespräche geführt und mögliche Anforderungen formuliert. Bis zum Beginn der LP2 sind zudem noch Honorarvereinbarungen zu treffen.

Bei allen Planer:innen sind die Kapazitäten für eine parallele Bearbeitung der LP2 (Wiederholungsplanung) und der LP5 (bestehende Ausführungsplanung) abgefragt worden. Nur die Architekt:innen können, da es sich um zwei Büros handelt, eine parallele Bearbeitung der LP2-LP4 und LP5 (Ausführungsplanung) zusichern. Alle weiteren Planer:innen müssen für eine Bearbeitung der LP2-LP4 die LP5 in Teilen unterbrechen. Daraus ergeben sich verlängerte Zeiträume für alle Leistungsphasen.

Wenn bei einem Stopp der LP5 (Ausführungsplanung) die Projektmitarbeitenden nicht in anderen Projekten untergebracht werden können, hat dies Ausfallentschädigungen (Stillstandskosten) zur Folge. Werden diese Ressourcen mittelfristig in neuen Projekten untergebracht, besteht die Gefahr, dass sich die Wiederaufnahme der Arbeit am BBH verzögert. Alle Beteiligten nach einem Planungsstopp wieder in dem Projekt zusammen zu bringen, bedingt eine langwierige Wiederanlaufphase und das Risiko von Informationsverlust durch Personalwechsel. Um die Teamzusammenstellung nicht zu gefährden und keine weitere zeitliche Verzögerung zu erzeugen, wird die Ausführungsplanung auf Basis des genehmigten Planungsstands fortgesetzt. Ausgenommen der Gewölbedurchbruch wird nicht weiter betrachtet.

Prognostisch in 12/2024 wird die LP5 bis zum Planungsende 05/2025 der neuen LP3 unterbrochen, um dann mit der Einbindung der Umplanung in die Ausführungsplanung 07/2025 zu beginnen. Der Umfang des Umplanungsaufwandes der LP5 ist aktuell nicht absehbar.

Parallel zum Umplanungsprozess werden die Abdichtungsmaßnahmen, die Fassadentranslozierung und die Abrissmaßnahmen vorgenommen. Die Abrissmaßnahmen werden so terminiert, dass sie kurz vor Neubaubeginn enden, um die denkmalgeschützte Substanz nur so kurz wie nötig mit Interimsmaßnahmen schützen zu müssen.

Die Übergabe ist für Ende 2029 terminiert (siehe Anlage 3).

LP1: 12/2023 - 04/2024	Klärung Planungsgrundlagen/Planungssicherheit; Klärung Beauftragung (GMHL, Fördermittelgeber)
LP2: 04/2024 - 10/2024	Freigabe durch GMHL

LP3:	11/2024 - 05/2025	EW-Bau + Fördermittelantrag (Abgabe Entwurf, Kostenberechnung); Freigabe durch den Hauptausschuss; Beteiligung der Bürgerschaft
	01/2024 - 05/2025	Leitungsbau Mengstraße + Abdichtung BBH
	05/2025 - 06/2026	Fassadentranslozierung + Abriss, <u>vor</u> neuer Baugenehmigung
LP4:	07/2025 - 03/2026	Baugenehmigungsverfahren
LP5:	07/2025 - 01/2026	Wiederaufnahme Ausführungsplanung + Einfügen der Umpfanung; parallel zum Baugenehmigungsverfahren
LP6+7:	11/2025 -	Ausschreibungsbeginn <u>vor</u> Baugenehmigung; Versand bei <u>Vorlage</u> Baugenehmigung
LP8:	08/2026 - 08/2029	Neubau bis Übergabe

Begründung der Dringlichkeit

Für die anstehende Beauftragung der LP2 ist eine Beschlusslage für die oben aufgeführten Punkte notwendig.

Anlagen:

- 1 – Schreiben GMHL an IB.SH vom 11.12.2023
- 2 – E-Mail IB.SH vom 21.12.2023
- 3 – Terminplan
- 4 – Anhörung IBSH

Senatorin Joanna Hagen