



► Nr. VO/2025/14281
öffentlich

Lübeck, 22.05.2025

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Oliver Bauch (E-Mail: oliver.bauch@luebeck.de Telefon: 122 - 6557)

Sanierung Fischstraße 2-6 - Aufhebung eines Sperrvermerkes

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der auf dem Produktsachkonto 1110290 370 7851000 Gebäudemanagement/Verwaltungsgebäude Fischstraße 2 – 6, Brandschutzsanierung/Hochbaumaßnahmen bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 GemHVO-Doppik wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel für das Jahr 2025 in Höhe von 280.000,00 EUR werden freigegeben.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend

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

☐
☒

Ja

Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

GemHVODoppik

Finanzielle Auswirkungen:

☒

Ja (Anlage 1)

☐ Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐ Nein

☒ Ja – Begründung:

Die Sanierung der Wärmeerzeugungs- und verteilungsanlagen führt zu einem geringeren Verbrauch fossiler Brennstoffe und somit zu einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

In der Bürgerschaftssitzung am 26.09.2024 wurden die investiven Mittel für die Brandschutz- und Raumplanungsmaßnahme Fischstraße 2 – 6 als Verwaltungsstandort in 2025 mit einem Sperrvermerk versehen, für dessen Aufhebung eine Festlegung der zukünftigen Standorte der Verwaltung vorausgehen muss. (siehe Protokoll zur Bürgerschaftssitzung vom 26.09.2024, TOP 9.8 Haushalt 2025, Fachbereich 5, Abschnitt 5.11)

Ein Vorschlag für die Neustrukturierung der Verwaltungsstandorte wurde von der Verwaltung erarbeitet (VO/2025/14014 Zwischenbericht Raumplanung IV). In dem Zwischenbericht ist die Nutzung des Gebäudes in der Fischstraße 2 – 6 weiterhin als Verwaltungsstandort vorgesehen. Die Voraussetzung für die Aufhebung des Sperrvermerks liegen vor.

Das Verwaltungsgebäude Fischstraße 2 – 6 wird durch den Bereich Personal genutzt. Darüber hinaus halten sich ortsfremde Personen in dem Gebäude auf. Es befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Besonderer Handlungsbedarf besteht beim baulichen Brandschutz und bei den technischen Anlagen. Ein zweiter, baulicher Rettungsweg, der nach Landesbauordnung bei Neubauten zwingend gefordert wird, liegt nur eingeschränkt über eine beschränkt mögliche Anleiterbarkeit vor. Zurzeit wird der 2. Rettungsweg aus den Obergeschossen über Fensteröffnungen gewährleistet. Die Personenanzahl, die von der Feuerwehr über Anstell- oder Drehleitern in angemessener Zeit im Gefahrenfall aus dem Gebäude evakuiert werden können, ist begrenzt.

Im Rahmen von Bauteilöffnungen wurde festgestellt, dass sämtliche Leitungsdurchführungen der haustechnischen Gewerke zwischen den einzelnen Brandabschnitten nicht geschottet sind. Im Brandfall kann sich Feuer und insbesondere Rauch ungehindert über alle Geschosse ausbreiten.

Da es sich bei den aufgeführten Punkten um sicherheitsrelevante Mängel handelt, müssen diese zeitnah behoben werden. Etwaiger Bestandsschutz kann hier nicht geltend gemacht werden. Die Hansestadt Lübeck ist als Betreiber gemäß den aktuellen, öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Landesbauordnung, Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), Arbeitsschutzgesetz und Arbeitsstättenverordnung für den sicheren Betrieb ihrer Gebäude verantwortlich und haftet im Schadensfall, falls sie eine ihrer Pflichten verletzt.

Entsprechend müssen die erforderlichen Mittel für die hier dringend erforderliche Planung und Umsetzung der Instandsetzung mit dem Ziel der Sicherstellung von Verkehrssicherheit verfügbar sein, um den vorgenannten Verpflichtungen nachkommen zu können.

Der Feuerwehr ist der bauliche Zustand des Gebäudes bekannt. Unter der Prämisse, dass die Sanierung zeitnah erfolgt, stimmt sie der weiteren Nutzung des Gebäudes zu. Sollte die

Sanierung nicht zeitnah erfolgen, muss die Situation neu bewertet werden, was zu einer Nutzungseinschränkung oder sogar Schließung des Gebäudes führen kann.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt. Dadurch werden weitere Absprachen mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege bezüglich der bereits bestehenden Planung notwendig.

Ein Zwischenstand der Kostenberechnung nach DIN 276 liegt für das Projekt wie folgt vor:

KG 300 Hochbau	1.046.000,00 EUR
KG 400 technischer Ausbau	1.615.000,00 EUR
KG 700 Nebenkosten 25%	665.250,00 EUR
Gesamtkosten	3.326.250,00 EUR

Eine Überarbeitung hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange steht noch aus. In den Gesamtkosten sind Abbruchkosten in Höhe von ca. 110.000,00 EUR enthalten, die über den konsumtiven Haushalt abgerechnet werden.

Der Sperrvermerk sollte zur Fortführung der Planung der Gesamtmaßnahme aufgehoben werden. Die Maßnahme ist unter dem bestehendem PSK 111029 370 7851000 Gebäude-management/Verwaltungsgebäude Fischstraße 2 – 6, Brandschutzsanierung/Hochbaumaßnahmen geordnet. Die Zustimmung des Bereichs Haushalt und Steuerung liegt vor.

Es ist geplant, das Projekt im November 2025 in den Gremien vorzustellen, um die Projektfreigabe zu erhalten. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2026 geplant. Die Maßnahme soll bis Mitte 2028 abgeschlossen sein.

Anlagen:

Anlage 1 Finanzelle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.651.12

Produkt: 111029

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

Anlage zur Vorlage vom 22.05.2025

VO-Nr.: VO/2025/14281

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-3.326.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00

davon:

Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-3.326.250,00	Voraussichtl. Fertigstellung Ende 2029. Gebäude massiv. Nachaktivierung 40 Jahre ND i.S.d. Zuschreibung.			
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-3.326.250,00</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.	-1.496.812,50	-99.787,50	-99.787,50	-99.787,50	-99.787,50
Einzahlungen					
Auszahlungen	-3.326.250,00	-280.000,00	-345.000,00	-1.000.000,00	-1.000.000,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-3.326.250,00</u>	(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2025	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	<u>0,00</u>
2025	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 370 7851000	Gebäudemanagement, Fischstraße, Brandschutzsanierung, Hochbaumaßnahmen	-280.000,00
		Saldo Finanzplan	<u>-280.000,00</u>