



► Nr. VO/2014/01725  
öffentlich

Lübeck, 11.06.2014

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Sandra Grunwald (E-Mail: sandra.grunwald@luebeck.de Telefon: 122-2302)

## Abbruch einer Immobilie in Lübeck Travemünde

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

KWL wird beauftragt, für die Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses, Mecklenburger Landstraße 49-51/55-59, den Abbruch vorzubereiten und durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben: Stellung des Abbruchartrages, Durchführung der Ausschreibung, Vergabe des Abbruchs und Projektsteuerung für die Abbruchmaßnahme bis hin zur Übergabe des geräumten Grundstücks.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

KWL – zustimmend  
5.651 GMHL – zustimmend  
3.390 Naturschutz – zustimmend  
1.300 Recht – keine rechtlichen Bedenken  
1.210 Buchhaltung und Finanzen –  
Beteiligung wird im weiteren Verfahren  
nachgeholt

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

Ja  
 Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche sind von dieser  
Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja  
s. Anlage 1

### Begründung:

Aufgrund der Einsturzgefahr der Häuser I-III des ehemaligen Priwall Krankenhauses ist ein Totalabriss der Gebäude dringend erforderlich. GMHL kann die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleisten - s. hierzu auch die Ausführungen in der Beschlussvorlage Nr. VO/2014/01629, mit der ein Antrag auf Gewährung einer überplanmäßigen Bewilligung für die entstehenden Kosten in Höhe von ca. 600.000 EUR im Verfahren ist.

In der Vergangenheit wurden in den Gebäuden ganzjährig Fledermäuse nachgewiesen, die unter besonderem Schutz stehen. Ein Töten oder Verletzen von Fledermäusen, und somit ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, muss unbedingt vermieden werden. Dies ist nur möglich, in dem die zulässigen Abrissarbeiten auf einen Zeitraum beschränkt werden, in denen die Fledermäuse i.d.R. nicht in Gebäuden quartieren. Da die letzte Untersuchung aus dem Jahr 2007 datiert, hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auf Forderung der UNB eine Biologin mit der Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen und der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens beauftragt. Ihren ersten Untersuchungen zufolge nutzen verschiedene Arten (Pipistrellus und Eptesicus) die Häuser I-III als Sommerquartier. Ob auch eine Nutzung als Winterquartier erfolgt, werden die weiteren Untersuchungen zeigen. Ein endgültiges Ergebnis liegt Anfang August vor.

Die Zeitfenster für einen möglichen Abriss stellen sich wie folgt dar:

Nutzungstyp	Arten	Zeitraum
Keine Winterquartiernutzung	Alle Arten	01.12. – 28.02.
Reine Winterquartiernutzung	Alle Arten	15.05. – 31.07. *
Ganzjahresnutzung	Arten der Gattung Pipistrellus, Plecotus, Nyctalus	15.03. – 30.04. * und 15.08. – 30.09.
	Arten der Gattung Eptesicus, Myotis, Vespertilio	Nicht im Frühjahr <b>15.08. – 30.09.</b>

\* Brutvorkommen der Vögel sind zu beachten.

Sollte die Biologin demnach zu dem Ergebnis kommen, dass es sich um eine Ganzjahresnutzung handelt, ist ein Abriss nur zwischen dem 15.08.-30.09. eines Jahres möglich. Bleibt es bei einer reinen Sommerquartiersnutzung kann der Abriss unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Brutvögel im Zeitraum 01.12. – 28.02. erfolgen. Der Abriss sollte unbedingt in diesem Jahr erfolgen. Eine Verschiebung um ein weiteres Jahr ist aufgrund der Einsturzgefahr nicht zu vertreten.

Die KWL wird über einen Geschäftsbesorgungsvertrag (Gebo) beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, da beim GMHL ausreichende Personalkapazitäten kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Der Entwurf des Gebo wird als Anlage 2 beigefügt. KWL wird das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens berücksichtigen und den Abbruch für das entsprechende Zeitfenster (15.08.-30.09. oder 01.12.-28.02.) vergeben. KWL erhält als Vergütung auf Basis eines Stundennachweises pro Stunde für einen Projektleiter 70,- EUR zzgl. MwSt. und für den kaufmännischen Leiter 90,- EUR pro Stunde. Die Vergütung wird nach Abschluss des Auftrags zur Zahlung fällig. Die Kosten für die Vergütung der KWL werden auf 12.600,- EUR begrenzt.

Die Dringlichkeit ist gegeben, da ein ordentliches Beteiligungsverfahren der zuständigen Gremien erst nach der Sommerpause möglich wäre. Ein Abbruch in dem Zeitraum 15.08.-30.09.14 wäre damit nicht mehr möglich.

### Anlagen:

Senator/in Sven Schindler



## **Geschäftsbesorgungsvertrag für den Rückbau des Priwall Krankenhauses**

Zwischen der

Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften,  
Fischstraße 1-3, 23552 Lübeck  
- im folgenden –Hansestadt– genannt –

und

KWL GmbH,  
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck,  
vertreten durch den Geschäftsführer Dirk Gerdes  
- im folgenden – KWL – genannt –

Präambel

Aufgrund von erhöhter Einsturzgefahr muss das ehemalige Krankenhaus auf dem Priwall, Mecklenburger Landstraße 49-51/55-59, kurzfristig in Teilen rückgebaut werden. Grund für die Eile sind Fledermausvorkommen, die einen Abriss ggfls. nur zwischen Mitte August und Ende September zulassen. Da andere für die Vornahme des Abrisses in Frage kommende städtische Bereiche keine ausreichenden freien Kapazitäten haben, wird die KWL mit der Steuerung und Koordinierung des Rückbaus beauftragt.

## **§ 1**

### **Gegenstand**

Die KWL plant, beauftragt und koordiniert im Namen und auf Rechnung der Hansestadt Lübeck den Rückbau der Häuser I, II und III des früheren Priwall Krankenhauses.

Hierzu gehören insbesondere folgende Aufgaben:

- Stellung des Abbruchartrages
- Vergabevorbereitung weiterer Planungen (Schadstoffkataster) und der Rückbauleistungen
- Projektsteuerung für die Abbruchmaßnahme
- Planung und Ausschreibung einer neuen Heizungsanlage zur Wärmeversorgung der Häuser IV und V (Magazin der Stadtbibliothek)

Das Grundstück ist nach Durchführung des Abbruchs eingeebnet herzurichten und an den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zu übergeben. Etwaige erforderlich werdende Sanierungsmaßnahmen des Grund und Bodens sind vorher mit der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

KWL holt zusätzlich zu den Häusern I-III auch für Haus VI, Mecklenburger Landstraße 39, eine Abbruchgenehmigung ein. Die Lage der Gebäude ergibt sich aus dem beigefügten Plan.

Die KWL bereitet die Beauftragung der erforderlichen Leistungen Dritter nach Maßgabe des Vergaberechts für die Hansestadt vor. Dazu gehören das Schadstoffkataster, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Rückbauarbeiten und die eigentlichen Rückbauarbeiten.

Das Vorhaben ist unmittelbar nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb der Vertragslaufzeit abzuschließen.

## **§ 2**

### **Vergütung**

Die KWL erhält hierfür auf Basis eines Stundennachweises pro Stunde für einen Projektleiter 70,- € zzgl. MwSt. und für den kaufmännischen Leiter 90,- € pro Stunde. Die Vergütung wird nach Abschluss des Auftrags zur Zahlung fällig. Die Kosten für die Vergütung der KWL werden auf 12.600,- € begrenzt. Sollte die KWL absehen können, dass die dabei angesetzten 180 Stunden zur Abarbeitung nicht ausreichen, muss eine Nachbeauftragung mit der Hansestadt vereinbart werden.

Im Falle eines Nichtabrisses aufgrund nicht absehbarer Gründe erhält die KWL trotzdem den entstandenen Aufwand vergütet. Die Vergütung ist innerhalb von 2 Wochen nach Rechnungsstellung auf folgendes Konto bei der KWL zu zahlen:

Volksbank Lübeck  
BIC GENODEF1HLU  
IBAN DE792309 0142 0005 1944 15

### **§ 3**

#### **Kosten**

Die externen Kosten für die Beauftragung von Dritten im Rahmen der Durchführung des Auftrages, welche geschätzt bei zusammen ca. 600.000,- € inkl. MwSt. liegen werden, werden von der Hansestadt nach Vorlage und Prüfung der Rechnungen durch die KWL unmittelbar an Dritte direkt bezahlt. Die KWL übernimmt keine Finanzierungsaufgaben.

Sollten wesentliche Kostenüberschreitungen absehbar werden, hat die KWL die Hansestadt Lübeck unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **§ 4**

#### **Vertragslaufzeit**

Der Vertrag wird auf 7 Monate befristet abgeschlossen. In diesem Zeitraum sind die Aufgaben des Vertrages von der KWL zu erledigen.

Lübeck, den

Lübeck, den

---

Hansestadt Lübeck  
Bereich Wirtschaft  
und Liegenschaften

---

KWL GmbH