



► Nr. VO/2014/01911
öffentlich

Lübeck, 02.09.2014

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Dietmar Lindner (E-Mail: dietmar.lindner@luebeck.de Telefon: 122-2331)

Nördliche Wallhalbinsel / Hafenschuppen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.09.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage der BM / AM Silke Mählenhoff und Michelle Akyurt bezüglich der Hafenschuppen Hafenschuppen sichern – Alternativen entwickeln VO 2014/1832)

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: KWL GmbH
Ergebnis: Siehe Antworten

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

Die Maßnahme ist: neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen: Nein
 Ja (Anlage 1)

Antwort:

Zu 1. Bestehen folgende bauliche Mängel an den Hafenschuppen ?

Antwort: s. Aktennotiz der KWL vom 29.1.2014 - Anlage 1 -, S.1 f

Zu 2. Was muss zur Beseitigung und Mängel kurzfristig unternommen werden ?

Antwort: s. Aktennotiz der KWL vom 29.1.2014 - Anlage 1 - S. 2 unten

Zu 3. Wer ist dafür zuständig, eine Beseitigung der Schäden zu veranlassen oder zumindest eine gravierende Verschlechterung des Zustands zu verhindern?

Antwort: Die KWL GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 11. Oktober 2002 beauftragt worden die Flächen und Gebäude der Nördlichen Wallhalbinsel "im Namen und für Rechnung der Hansestadt zu betreuen, zu verwalten und instandzuhalten sowie instandzusetzen." "Für Instandhaltungs- oder

Instandsetzungsaufträge, die den Wert von EUR 3.000,00 überschreiten, ist die Hansestadt im Vorfeld schriftlich zu informieren."

Zu 4 Ist es zutreffend, dass die KWL für die Beseitigung der Schäden zuständig ist ?

Antwort: s. Antwort zu 3.

Zu 4. 1. Spiegelstrich: Teilt der Bürgermeister die Auffassung der Verwaltung, dass die KWL nicht zuständig ist, da ihr lediglich die Geschäftsbesorgung übertragen wurde ?

Antwort: Nein, s. Antwort zu 3.

Zu 4. 2. Spiegelstrich: Teilt der Bürgermeister weiter die Auffassung der Verwaltung, dass die Stadt aufgrund der politischen Beschlüsse zur künftigen Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel nicht konkludent zu einem kompletten Erhalt der Schuppen in diesem und in kommenden Jahr verpflichtet ist ?

Antwort: Der Bürgermeister teilt diese Meinung, da die Bürgerschaft am 26.6.2014 ausdrücklich einen Antrag zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen abgelehnt hat. Mit der Vorlage VO/2014/01751 hatte die CDU Fraktion zu TOP 5.5 folgendes beantragt: "III) Instandhaltung Zu vorhandenen Schäden an historischen Bauten auf der Nördlichen Wallhalbinsel, welche substanzgefährdend sind (z.B. Dachschäden), ist eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Einnahmen aus der jüngst durchgeführten Miet-/ Pachtzinsanhebung sind auch für die Beseitigung dieser Schäden einzusetzen." Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Zu 4. 3. Spiegelstrich: Teilt der Bürgermeister weiterhin die Auffassung der Verwaltung, eindeutige Beschlüsse zu benötigen, die die KWL bzw. die Verwaltung damit beauftragen, die Schuppen instand zu setzen ?

Antwort: Ja, wegen des entgegenstehenden Beschlusses der Bürgerschaft vom 26.6.2014 - s. Antwort zur vorherigen Frage - ist ein eindeutiger Beschluss erforderlich.

Zu 4. Wie hoch sind die Kosten für eine Beseitigung der Schäden oder zumindest Herstellung der Verkehrssicherheit ?

Antwort: s. Antwort der KWL vom 29.1.2014 - Anlage 1- S. 3. Die Kosten werden auf brutto 1.539.675 Euro geschätzt - KWL Kostenschätzung - Anlage 2 -. Der Betrag enthielt keine Mittel für Modernisierung oder umfassende Sanierung der Schuppen. Die Kostenermittlung bezieht sich auf Instandhaltungsmaßnahmen zur Beseitigung offensichtlicher Schäden im Bestandstragwerk. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit reicht eine (Teil-)Sperrung der betroffenen Gebäudeflächen aus, Im Einzelfall können auch Entmietungen geboten sein.

Zu 5.Wie können die Kosten gedeckt werden?

Eine Deckung der Kosten aus den laufenden Mieteinnahmen ist nicht möglich. 2013 wurde mit einem Fehlbetrag i.H.v. 10095,61 Euro abgeschlossen (Erträge: 124.399,38 Euro ./ Bewirtschaftungskosten 134.494,99 Euro)2014 rechnet KWL mit einem Überschuss i.H.v. ca. 30.000 Euro. Es müssten zusätzliche Kreditmittel aufgenommen werden.

Zu 6. Welche Schadensentwicklung droht, wenn die Mängel nicht zügig beseitigt werden ?

Antwort: s. Aktennotiz der KWL vom 29.1.2014 - Anlage 1- S. 3.

Anlagen :

Anlage 1 - Aktennotiz der KWL vom 29.1.2014

Anlage 2 - KWL Kostenschätzung

Senator/in Sven Schindler

Aktennotiz Nr. 01

Thema: BS-Anfrage bzgl. der Hafenschuppen (Nr. VO/2014/01832)

Anlass:

Die Beantwortung der Fragen in o.g. Anfrage liegt zum Teil im Zuständigkeitsbereich der KWL. Bzgl. der Hafenschuppen A, B, C, D und F auf der Nördlichen Wallhalbinsel wird hierzu wie folgt Stellung genommen bzw. erläutert.

Frage 1

Bestehen folgende baulichen Mängel an den Hafenschuppen?

Schuppen A

Gegenstand	Antwort
Südlicher Teil: Leckagen im Dach, besonders an der südlichen Stützenreihe, teilweise weißer Pilzbefall.	Dies trifft zu.
Mittlerer Teil: Dachfläche Westhälfte: Die Dachschalung ist zu etwa zwei Dritteln durchfeuchtet (Leckagen). Ca. 200 qm sind einsturzgefährdet, bei jedem Sturm werden Teile der Dachdeckung abgerissen	Die Dachschalung ist etwa zur Hälfte durchfeuchtet, dies in unterschiedlichen Feuchtegraden. Etwa 200 qm der Hallenfläche sind abgesperrt, da in diesem Bereich Teile der Dachschalung herabzufallen drohen. Teile der Dachdeckung wurden bislang nicht von Sturm oder Wind abgetragen.
Ständerwerk, Westseite: mindestens vier Ständer nicht mehr standsicher. Zwei Ständer morsch und verformt.	Dies trifft zu.
Fußböden Westseite: Holzbohlen durchnässt und auf ca. 50 qm vermodert.	Dies trifft zu.
Ostseite: Im Bereich des Warenlagers regnet es durch. Vordach durch Sturmschäden war abgerissen und entfernt und wurden teilweise durch die Mieterin ersetzt.	Es ist zutreffend, dass an der Ostseite des Objekts Leckagen im Dach bestehen. Ein Teilbereich des Dachüberstands wurde hier vorsorglich entfernt, bevor es zu Sturmabtragungen kam. Bauliche Maßnahmen von Mieter/innen sind uns hier nicht bekannt.

Schuppen D

Gegenstand	Antwort
<p>Das Magazin der Jugendbauhütte bzw. der Lisa von Lübeck hat eine größere schwere Leckage im Dach. Die Deckenverkleidung (Gipsplatten und Mineralwolle) fällt herab. Werkzeug und anderes Material sind durchnässt, große Pfützen stehen – auch aktuell nach mehrwöchiger sommerlicher Trockenheit.</p> <p>Zweite Halle: Pfützenbildung am Boden, evt. aufgrund von Regenwasser oder aufgrund einer anderen Ursache.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Mieter handelt es sich hier um eine Fehlinformation. Eine kleinere Leckage an einem Regenfallrohr wurde mieterseits mit eigenen Mitteln behoben.</p>

Schuppen F

Gegenstand	Antwort
<p>Eindringen von Regenwasser auf ganzer Länge des Betonbinders am südlichen Übergang zum Dachoberlicht.</p>	<p>Hierzu haben wir an unseren Objektbegehungen keinen Anhaltspunkt ausmachen können. Eine Dachundichtigkeit ist jedoch nicht auszuschließen.</p>
<p>Im Keller: Vandalismusschäden an den Fenstern. Schäden an der Betondecke infolge mangelnder Betondeckung des Stahls, insbesondere an der Unterseite der Kellerdecke unter Einfluss von Kondenswasser.</p>	<p>Dies trifft zu.</p>

Frage 2:

Was muss zur Beseitigung der Mängel kurzfristig unternommen werden?

Sollen Mängel beseitigt werden, müssen Fachunternehmen mit den entsprechenden Bauleistungen beauftragt werden.

Frage 4:

Wie hoch sind die Kosten für eine Beseitigung der Schäden oder zumindest Herstellung der Verkehrssicherheit?

Auf Grundlage einer statischen Bewertung durch ein Tragwerksplanungsbüro wurden die Kosten zur Instandsetzung der Schuppen A, B, C, D und F geschätzt und zusammengestellt (Kostenschätzung vom 29.08.2014, Abl. Nr. GM 06.04.02 – 01).

Im Rahmen der Verkehrssicherung wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig Instandsetzungen in Dach und Fach vorgenommen.

Frage 6:

Welche Schadensentwicklung droht, wenn die Mängel nicht zügig beseitigt werden?

Die festgestellten Schadensbilder würden sich vergrößern.

Hauke Guttenberg
Dipl. Ing. Architekt

Kostenschätzung Instandsetzung der Schuppen A, B, C, D und F

Grundlagen: Statische Bewertung, Büro Back, vom 26.08.2014
Baukosten Altbau, 20. Auflage
aktuelle Ausschreibungsergebnisse vergleichbarer Maßnahmen

Erläuterung: Die folgend aufgestellten Kostenschätzungen beziehen sich nicht auf eine umfängliche Bauschadensanalyse. Grundlage ist o.g. statische Bewertung sowie eigene Objektbegehungen. Zahlreiche Bauteile und Flächen konnten nicht in Augenschein genommen oder einer Zustandsprüfung unterzogen werden, so dass in Teilen Annahmen des Bauzustands getroffen wurden.
In der Summe gibt die Aufstellung jedoch eine belastbare Grundlage für Investitionsentscheidungen bzw. für weitere Planungsvertiefungen.

Zusammenstellung

	€ netto	MWSt.	€ brutto
Schuppen A	428.346	81.386	509.732
Schuppen B	291.827	55.447	347.274
Schuppen C	262.753	49.923	312.676
Schuppen D	233.247	44.317	277.564
Schuppen F	77.671	14.757	92.428
Summen	1.293.844	245.830	1.539.675

Kostermittlungen siehe Folgeseiten!

Schuppen A

Kostenanschlag	Menge	Einheit	€/ Einheit	€ netto	€ netto
Dachhaut					145.129
Dachschalung und -pappe ausbauen	1.373	qm	60	82.350	
Dachschalung und -pappe entsorgen	1.373	qm	9	12.353	
Dachschalung und Bitumendachbahn neu	1.373	qm	25	33.626	
in Teilbereichen Raumgerüst	3.200	cbm	4	12.800	
Dachentwässerung instandsetzen	1	pauschal	4.000	4.000	
Außenwandflächen					15.275
Schließen von Löchern in Bituwell-Flächen	200	qm	27	5.400	
Holzfassade ausbessern	60	qm	125	7.500	
Glasscheiben ersetzen	25	qm	95	2.375	
Holztragwerk sanieren					92.160
Bauteile aus Dachtragwerk ersetzen	750	lfm	90	67.500	
Tragende Bauteile der Außenwand ersetzen	101	lfm	60	6.060	
Tragende Bauteile im inneren Tragsystem ergänzen	110	lfm	75	8.250	
Stützenfüße anblatten; Stahlfuß ersetzen	23	Stück	450	10.350	
Außenmauerwerk/ Rampen					58.650
Außenmauerk sanieren, einschl. Verankerungen	40	qm	210	8.400	
Rampenwand Wasserseite komplett sanieren	150	qm	250	37.500	
Rampe Landseite sanieren (Kantenschutz)	150	lfm	85	12.750	
Sonstiges					61.261
Holzboden erneuern	120	qm	45	5.400	
Außengerüst	2.200	qm	10	22.000	
Planung, Bauleitung (10% der Bauwerkskosten)					33.861

Summe netto =	372.475 €
Unvorhergesehenes, 15% =	55.871 €
Summe netto =	428.346 €
MWSt. 19% =	81.386 €
Summe brutto =	509.732 €

Schuppen B

Kostenanschlag	Menge	Einheit	€/ Einheit	€ netto	€ netto
Dachhaut					32.538
Dachschalung und -pappe ausbauen	348	qm	60	20.880	
Dachschalung und -pappe entsorgen	348	qm	9	3.132	
Dachschalung und Bitumendachbahn neu	348	qm	25	8.526	
Außenwandflächen					68.390
Holzfassade ausbessern	135	qm	125	16.875	
Malerarbeiten außen	1260	qm	39	49.140	
Glasscheiben ersetzen	25	qm	95	2.375	
Holztragwerk sanieren					79.215
Bauteile aus Dachtragwerk ersetzen	756	lfm	90	68.040	
Tragende Bauteile der Außenwand ersetzen	20	lfm	60	1.200	
Tragende Bauteile im inneren Tragsystem ergänzen	97	lfm	75	7.275	
Stützenfüße anblatten; Stahlfuß ersetzen	6	Stück	450	2.700	
Außenmauerwerk/ Rampen					37.000
Außenmauerk sanieren, einschl. Verankerungen	160	qm	210	33.600	
Rampen sanieren (Putz)	40	qm	85	3.400	
Sonstiges					36.619
Außengerüst	1.355	qm	10	13.550	
Planung, Bauleitung (10% der Bauwerkskosten)					23.069

Summe netto =	253.762 €
Unvorhergesehenes, 15% =	38.064 €
Summe netto =	291.827 €
MWSt. 19% =	55.447 €
Summe brutto =	347.274 €

Schuppen C

Kostenanschlag	Menge	Einheit	€/ Einheit	€ netto	€ netto
Dachhaut					5.610
Dachschalung und -pappe ausbauen	60	qm	60	3.600	
Dachschalung und -pappe entsorgen	60	qm	9	540	
Dachschalung und Bitumendachbahn neu	60	qm	25	1.470	
Außenwandflächen					135.725
Holzfassade ausbessern	170	qm	125	21.250	
Malerarbeiten außen	2850	qm	39	111.150	
Glasscheiben ersetzen	35	qm	95	3.325	
Holztragwerk sanieren					10.425
Bauteile aus Dachtragwerk ersetzen	45	lfm	90	4.050	
Tragende Bauteile der Außenwand ersetzen	35	lfm	60	2.100	
Tragende Bauteile im inneren Tragsystem ergänzen	45	lfm	75	3.375	
Stützenfüße anblatten; Stahlfuß ersetzen	2	Stück	450	900	
Außenmauerwerk/ Rampen					35.750
Außenmauerk sanieren, einschl. Verankerungen	150	qm	210	31.500	
Rampe Landseite sanieren (Putz)	50	qm	85	4.250	
Sonstiges					40.971
Giebel- und mittlere Querwand aussteifen	2	Stück	1.500	3.000	
Außengerüst	1.720	qm	10	17.200	
Planung, Bauleitung (10% der Bauwerkskosten)				20.771	

Summe netto =	228.481 €
Unvorhergesehenes, 15% =	34.272 €
Summe netto =	262.753 €
MWSt. 19% =	49.923 €
Summe brutto =	312.676 €

Schuppen D

Kostenanschlag	Menge	Einheit	€/ Einheit	€ netto	€ netto
Dachhaut					47.685
Dachschalung und -pappe ausbauen	510	qm	60	30.600	
Dachschalung und -pappe entsorgen	510	qm	9	4.590	
Dachschalung und Bitumendachbahn neu	510	qm	25	12.495	
Außenwandflächen					66.775
Holzfassade ausbessern	180	qm	125	22.500	
Malerarbeiten außen	1050	qm	39	40.950	
Glasscheiben ersetzen	35	qm	95	3.325	
Holztragwerk sanieren					10.575
Bauteile aus Dachtragwerk ersetzen	40	lfm	90	3.600	
Tragende Bauteile der Außenwand ersetzen	40	lfm	60	2.400	
Tragende Bauteile im inneren Tragsystem ergänzen	25	lfm	75	1.875	
Stützenfüße anblatten; Stahlfuß ersetzen	6	Stück	450	2.700	
Außenmauerwerk/ Rampen					45.400
Außenmauerk sanieren, einschl. Verankerungen	200	qm	210	42.000	
Rampen sanieren (Putz)	40	qm	85	3.400	
Sonstiges					32.389
Außengerüst	1.395	qm	10	13.950	
Planung, Bauleitung (10% der Bauwerkskosten)					18.439

Summe netto =	202.824 €
Unvorhergesehenes, 15% =	30.424 €
Summe netto =	233.247 €
MWSt. 19% =	44.317 €
Summe brutto =	277.564 €

Schuppen F

Kostenanschlag	Menge	Einheit	€/ Einheit	€ netto	€ netto
Dach					11.200
Dachanschlüsse an Oberlicht abdichten	170	qm	60	10.200	
Dachrand zum Teil glätten (Beton)	40	lrm	25	1.000	
ggf. Ausbesserungen Bitumenbahn					
Außenwände/ Tore					22.500
wasserseitige Tore instandsetzen, inkl. Maler	14	Stück	850	11.900	
landseitige Tore instandsetzen, inkl. Maler	13	Stück	450	5.850	
Glasscheiben ersetzen	50	qm	95	4.750	
Betonsanierung					3.300
Betonabplatzungen instandsetzen	30	qm	110	3.300	
Außenmauerwerk/ Rampen					24.400
Außenmauerk sanieren, einschl. Verankerungen	100	qm	210	21.000	
Rampen sanieren (Putz)	40	qm	85	3.400	
Sonstiges					6.140
Planung, Bauleitung (10% der Bauwerkskosten)				6.140	

Summe netto =	67.540 €
Unvorhergesehenes, 15% =	10.131 €
Summe netto =	77.671 €
MWSt. 19% =	14.757 €
Summe brutto =	92.428 €

Hauke Guttenberg
Dipl. Ing. Architekt DVP