



► **Nr. VO/2020/08858**
öffentlich

Lübeck, 14.04.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Hartwin Herrnfeld (E-Mail: hartwin.herrnfeld@luebeck.de Telefon: 122-6511)

**Projektfreigabe "Behnhaus Drägerhaus Sanierungsmaßnahme",
 Königstraße 9 - 11, 23552 Lübeck, über 8.150.000,- EUR**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.04.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.05.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
12.05.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Erteilung der Projektfreigabe „Behnhaus Drägerhaus Sanierungsmaßnahme“ auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau von 2016 mit aktualisierten Baukosten in Höhe von 8.150.000,- EUR brutto

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.041.7 Fachbereichsdienste – Kulturstiftung Hansestadt Lübeck die LÜBECKER MUSEEN	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Einbau von Winterfenstern mit Isolierverglasung, Umstellung Beleuchtung auf LED

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Museum Behnhaus Drägerhaus ist Lübecks Galerie des 19. Jahrhunderts und der Klassischen Moderne und bewahrt eine bedeutende Sammlung von Gemälden, Plastiken, Grafiken und Fotografien deutscher und europäischer Künstler aus der Zeit von 1760 bis 1945. Das Museum befindet sich in zwei Stadtpalais des 18. Jahrhunderts, dem Behnhaus und dem Drägerhaus, in deren historischen Räumen zudem Wohnensembles des 18. und 19. Jahrhunderts zu sehen sind. Das Behnhaus ist eines der schönsten Beispiele für ein repräsentatives Lübecker Kaufmannshaus aus dem 18. Jahrhundert und zählt zu den Hauptwerken des frühen Klassizismus in Norddeutschland. Die Gebäudegruppe (Behnhaus und Drägerhaus) ist unverzichtbarer Bestandteil des von der UNESCO anerkannten Weltkulturerbes und einzigartiges Kulturdenkmal von besonderem nationalem Wert. Durch das Zusammenspiel von Gemäldegalerie und historischen Räumlichkeiten gilt das Häuserensemble als eines der schönsten Museen Norddeutschlands.

In den 1920er Jahren wurde das Behnhaus ein Museum. Der renommierte Museumsdirektor Carl Georg Heise baute hier eine beachtliche Sammlung zeitgenössischer Kunst auf (Expressionismus und Neue Sachlichkeit). Seine Lübecker Museumstätigkeit zählt zu den Pionierleistungen zur Durchsetzung der Moderne in Deutschland. Ende der 1970er Jahre wurde das Museum durch das benachbarte Drägerhaus erweitert. Finanziert durch den Lübecker Mäzen und Industriellen Heinrich Dräger spiegelt sich hier die Tradition bürgerlicher Kulturförderung in Lübeck wieder.

Bei den Gebäuden hat sich im Laufe der Jahre infolge unzureichender Unterhaltung ein erheblicher Sanierungsstau gebildet. Darüber hinaus stehen dringend erforderliche, umfangreiche brandschutztechnische Maßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen an.

Häufig können Exponate wegen der schlechten raumklimatischen Bedingungen nicht mehr ausgestellt bzw. von anderen Häusern ausgeliehen werden, weshalb der Einbau einer Lüftungsanlage dringend erforderlich ist. Weiterhin soll durch das Einfügen eines Aufzuges der barrierefreie Zugang zum EG, 1. OG und KG hergestellt werden.

Der Leistungsumfang des Gesamtprojektes ist 2016 in einer EW-Bau zusammengestellt worden und umfasste einen Gesamtbedarf an finanziellen Mittel von damals 6.450.000,- EUR brutto.

Inklusive Baupreissteigerung und neuen Planungserkenntnissen belaufen sich die derzeitigen Kosten nunmehr auf 8.150.000,- EUR brutto.

Die Preissteigerungen ergeben sich wie folgt:

KGr 300	Hochbauliche Gewerke	20 – 25 %
KGr 410	Abwasser, Wasser, Gas	15 %
KGr 420	Wärmeversorgungsanlagen	20 %
KGr 430	Lufttechnische Anlagen	30 %
KGr 440	Starkstrom	35 %

Kosten aus neuen Planungserkenntnissen setzen sich wie folgt zusammen:

- 31.000,- EUR Starkstrom, Verdopplung der Hausanschlüsse wg. Lüftungsanforderung
- 118.000,- EUR bei Infoanlagen wg. Anforderungen des Versicherers, u. a. Videoanlage

Für Planungsleistungen, Gutachter, Restauratoren, Sondierungsarbeiten und Bauzustandserfassungen sind bisher ca. 428.000,- EUR gezahlt worden. Weitere ca. 163.000,- EUR sind für eben solche Leistungen in Aufträgen gebunden.

Von den Gesamtkosten waren für 2019 500.000,- EUR freigegeben und für 2020 stehen weitere 750.000,- EUR Urbudget und eine VE in Höhe von 2.525.000,- EUR zur Freigabe bereit.

Maßnahmenbeschreibung :

Gemäß Planung des Architekten Mai sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

Brandschutz:

- Fluchttreppe als 2. Rettungsweg
- Herstellen von Brandwänden, Brandschutzbekleidung von Stahlkonstruktionen und Einfügen von Brandschutztüren und Brandschutzverglasungen
- Einfügen einer RWA
- Einfügen einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Starkstromanlage

Sanierungsmaßnahmen:

- Instandsetzung und Konservierung der Kellergewölbe
- Mauerwerkssanierung durch Austausch von Klosterformatsteinen
- Erneuerung von Installationskanälen
- Erneuerung von Bodenbelägen z. T. Gotlandplatten
- Erneuerung von Balkenköpfen, Dielen und Dämmung im Dachgeschoss
- Fensterreparaturen und klimatische Optimierung
- Erneuerung von Elektro-, Heizungs- und Sanitäreanlagen

Modernisierungsmaßnahmen:

- Herstellung eines Gemäldedepots im Gewölbekeller
- Herstellung eines neuen Erschließungstreppenraumes zum Keller inklusive behindertengerechten Aufzug
- Einfügen von Sanitäreanlagen im Kellergeschoss
- Ergänzen von Winterfenstern

Kosten :

Die Gesamtkosten betragen

EW-Bau von 2016	6.450.000,- EUR
+ Baupreissteigerung	1.551.000,- EUR
+ Mehrkosten durch vertiefte Planung	149.000,- EUR
<u>Summe</u>	<u>8.150.000,- EUR</u>

Fördermittel:

Es besteht die Möglichkeit, von den denkmalpflegerisch förderfähigen Gesamtkosten von ca. 1,616 Mio. EUR 50 % fördern zu lassen.

D.h., eine Summe von ca. 808.000 EUR Fördermittel wären vom Bundesministerium für Kultur und Medien (BKM) über mehrere Jahre zu erhalten.

In einem ersten Abruf wurden Fördermittel in Höhe von 277.000,- EUR (entspricht 50 % von 544.000,- EUR, also den denkmalpflegerisch förderfähigen Kosten) am 28.10.2019 beim BKM beantragt. Eine Zusage, vorbehaltlich der Haushaltsfreigabe im BKM, in Höhe von 277.000,- EUR liegt seit Anfang des Jahres 2020 vor. Die Summe muss im Jahre 2020 kassenwirksam verbaut werden. Die Beantragung der nächsten Fördermittelsumme erfolgt bis Oktober 2020 für den zweiten Abruf.

Zudem werden weitere Fördermöglichkeiten (z. B. durch Stiftungen) im weiteren Projektablauf geprüft.

Anlagen:

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Plan Grundrisse
- 3 – Plan Schnitte und Ansichten

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeiträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2020	2021	2022	2023
Erträge					
Aufwendungen	-8.150.000,00				

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-8.149.999,00	-	-	-	-
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-8.150.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-3.667.500,00	-244.500,00	-244.500,00	-244.500,00	-244.500,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-8.150.000,00	-840.000,00	-2.420.000,00	-1.165.500,00	-1.711.500,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-8.150.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2020	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2020	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
2020	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 289 7851000	Behnhaus - Drägerhaus Sanierungsmaßnahmen, Hochbaumaßnahmen	-840.000,00
		Saldo Finanzplan	-840.000,00



ENTWURFSPLANUNG

C 24.03.16 Einarbeitung Vorstadi gem. Absprache 29.01.16
Hochbeet /Garten Drägerhaus), Lüftungszentrale

B 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15
(Lage+ Abmessungen Aufzug)

A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

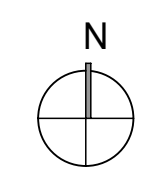
HANSESTADT LÜBECK

BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

GRUNDRISS EG **M 1:100**

- LEGENDE**
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH
 - Rettungswege



GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-01C

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



ENTWURFSPLANUNG

- C 24.03.16 Einarbeitung Vorstatik gem. Absprache 29.01.16; Öffnungsflügel Fassade Aufzug;
- B 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15 (Lage+ Abmessungen Aufzug)
- A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

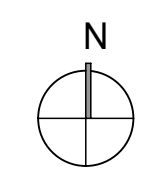
HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

GRUNDRISS 1.0G

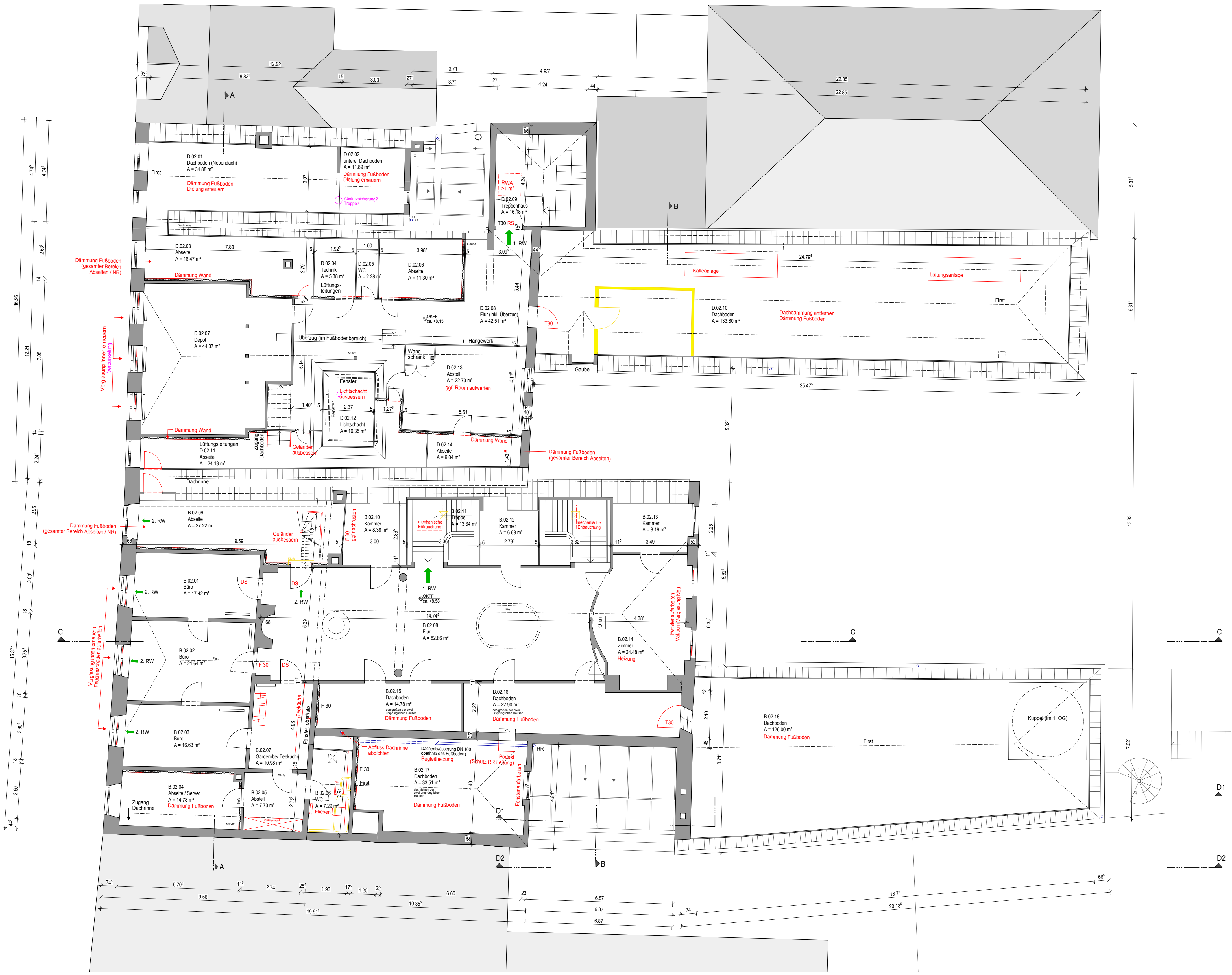
M 1:100

- LEGENDE**
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH
 - Rettungswege



GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-02C

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



ENTWURFSPLANUNG

- C 24.03.16 Änderungen Fluchtwege, Klimagerät; WC Verw.
- B 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15 (Lage+ Abmessungen Aufzug)
- A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

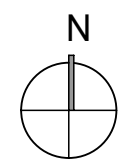
HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

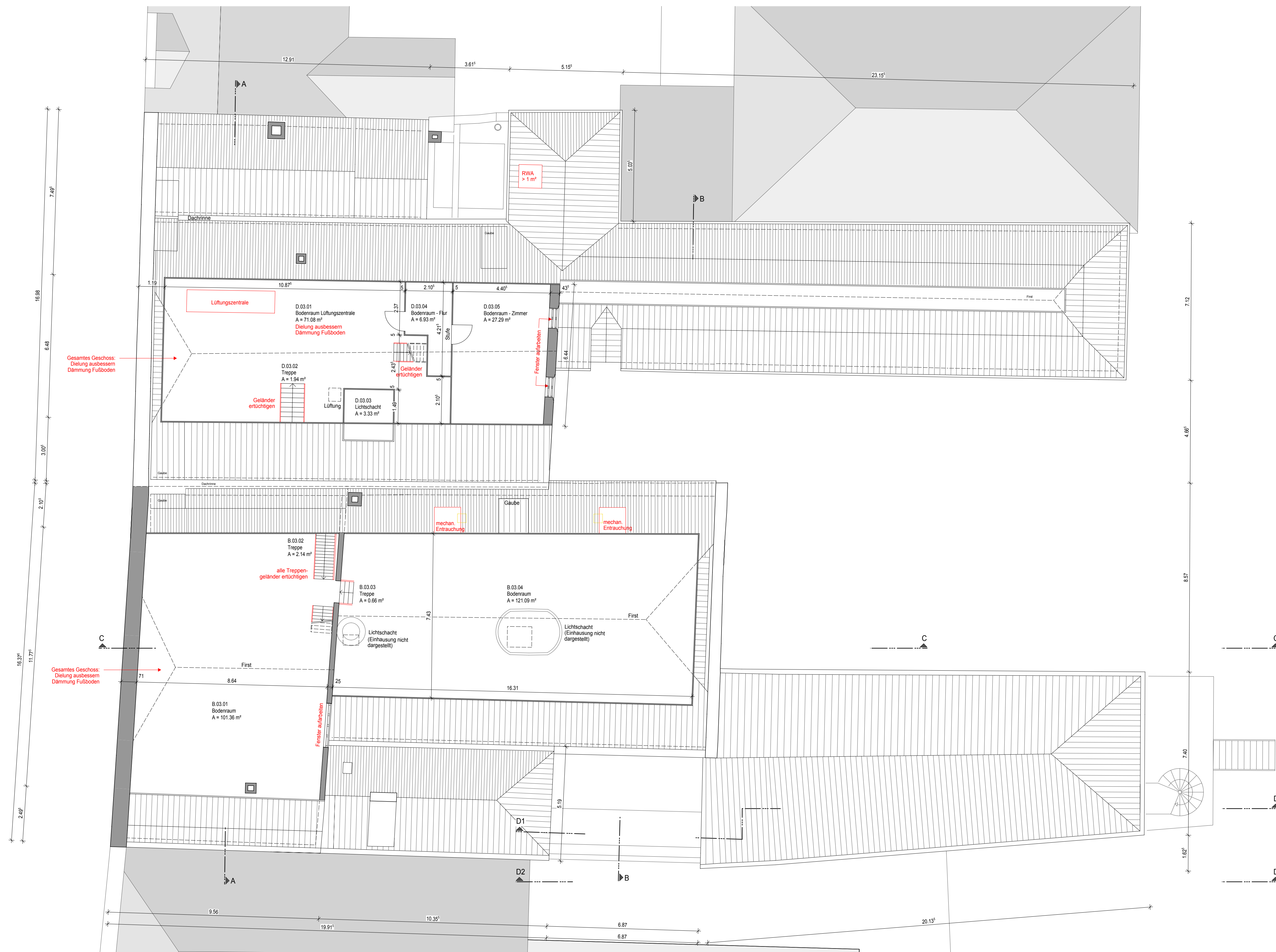
GRUNDRISS 2.OG /
DACHGESCHOSS M 1:100

GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-03C

- LEGENDE
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH
 - Rettungswege



MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



Gesamtes Geschoss:
Dielung ausbessern
Dämmung Fußboden

Gesamtes Geschoss:
Dielung ausbessern
Dämmung Fußboden

ENTWURFSPLANUNG

A 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15
(Lage und Abmessungen Aufzug)

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

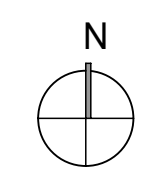
HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

GRUNDRISS KEHLBALKENLAGE / 2. DG M 1:100

GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-04A

- LEGENDE
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABBRUCH
 - Rettungswege



MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



ENTWURFSPLANUNG

- C 24.03.16 Einarbeitung Vorstakt gem. Absprache 29.01.16:
Hochbett (Garten Drägerhaus); HA Gas;
Fenster Kasematten (straßenseitig)
- B 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15
(Lage und Abmessungen Aufzug)
- A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK

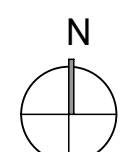
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

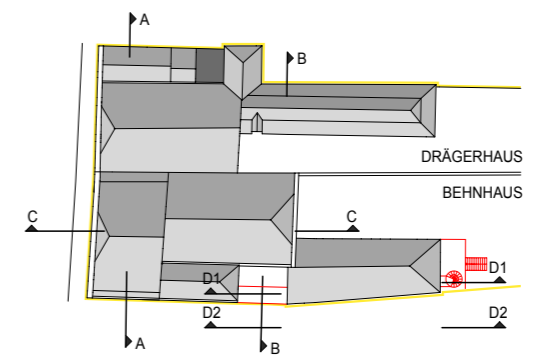
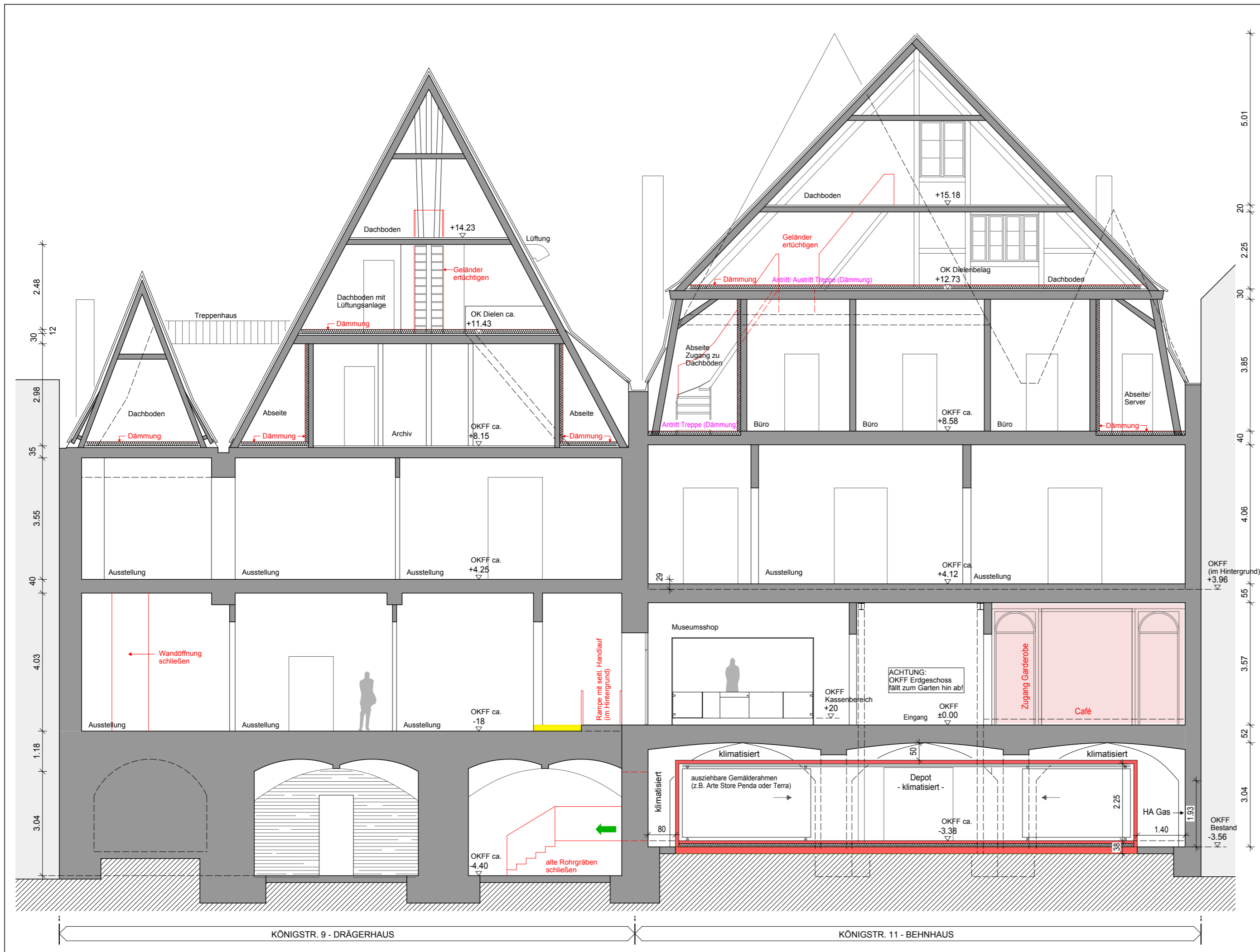
DARSTELLUNG / MASSTAB:

GRUNDRISS KG M 1:100

GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-05C

- LEGENDE**
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH
 - Rettungswege





ENTWURFSPLANUNG

A 24.03.16 Depot angepasst (HA Gas)

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK

BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

SCHNITT A-A M 1:100
Querschnitt Haupthäuser

GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-06A

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de

ENTWURFSPLANUNG

- C** 24.03.16 Einarbeitung Vorstatik gem. Absprache 29.01.16
Glasdach über Treppe niedriger angeordnet
- B** 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15
(Lage+ Abmessungen Aufzug)
- A** 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK

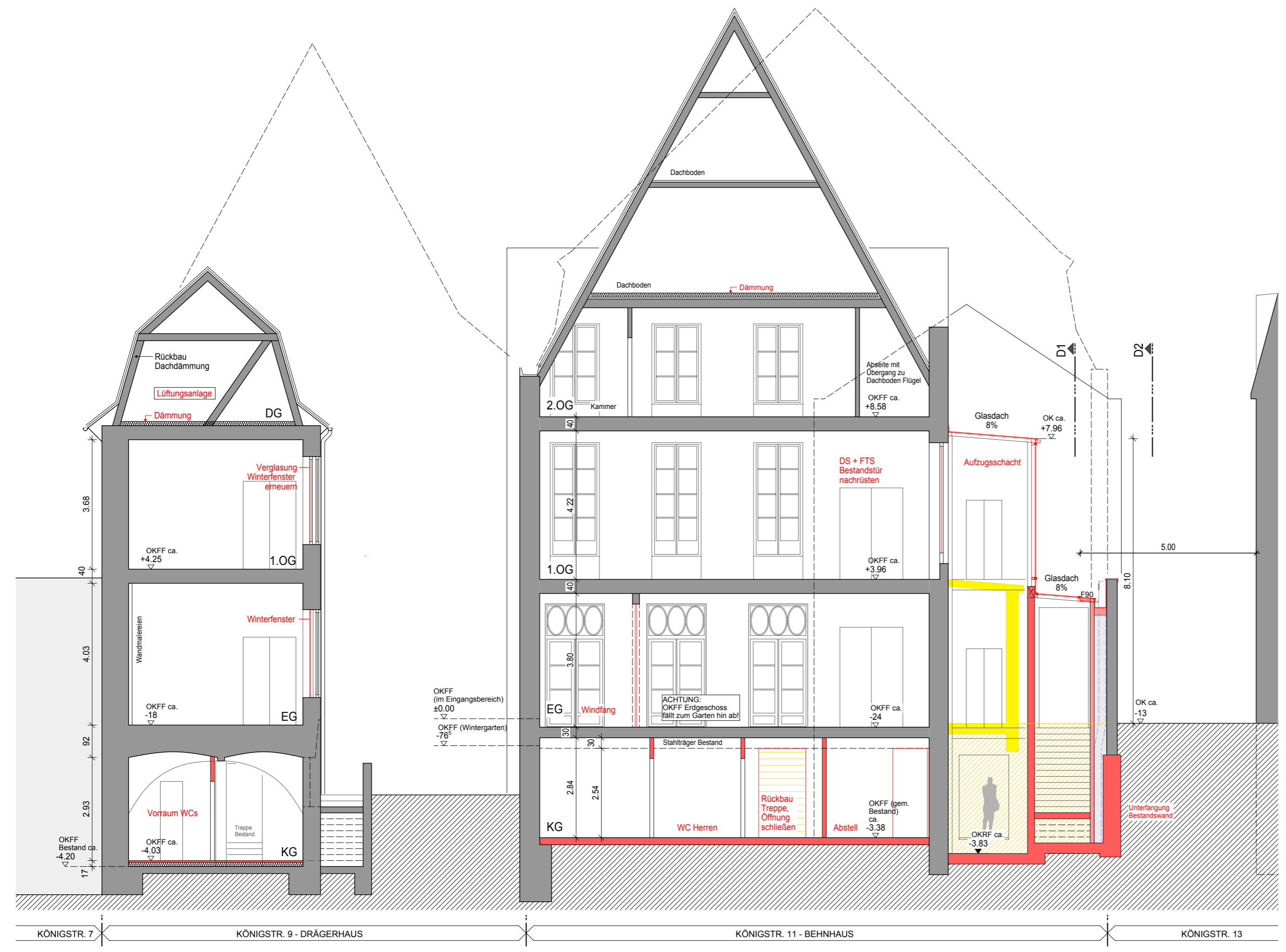
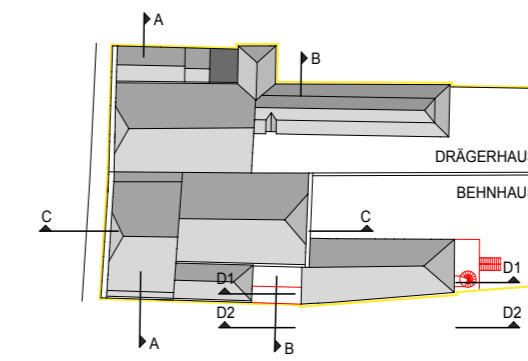
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

SCHNITT B-B M 1:100
Querschnitt

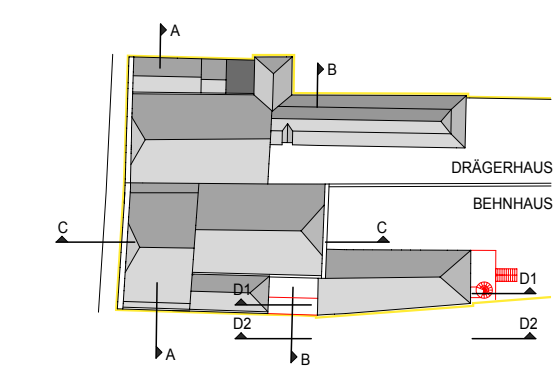
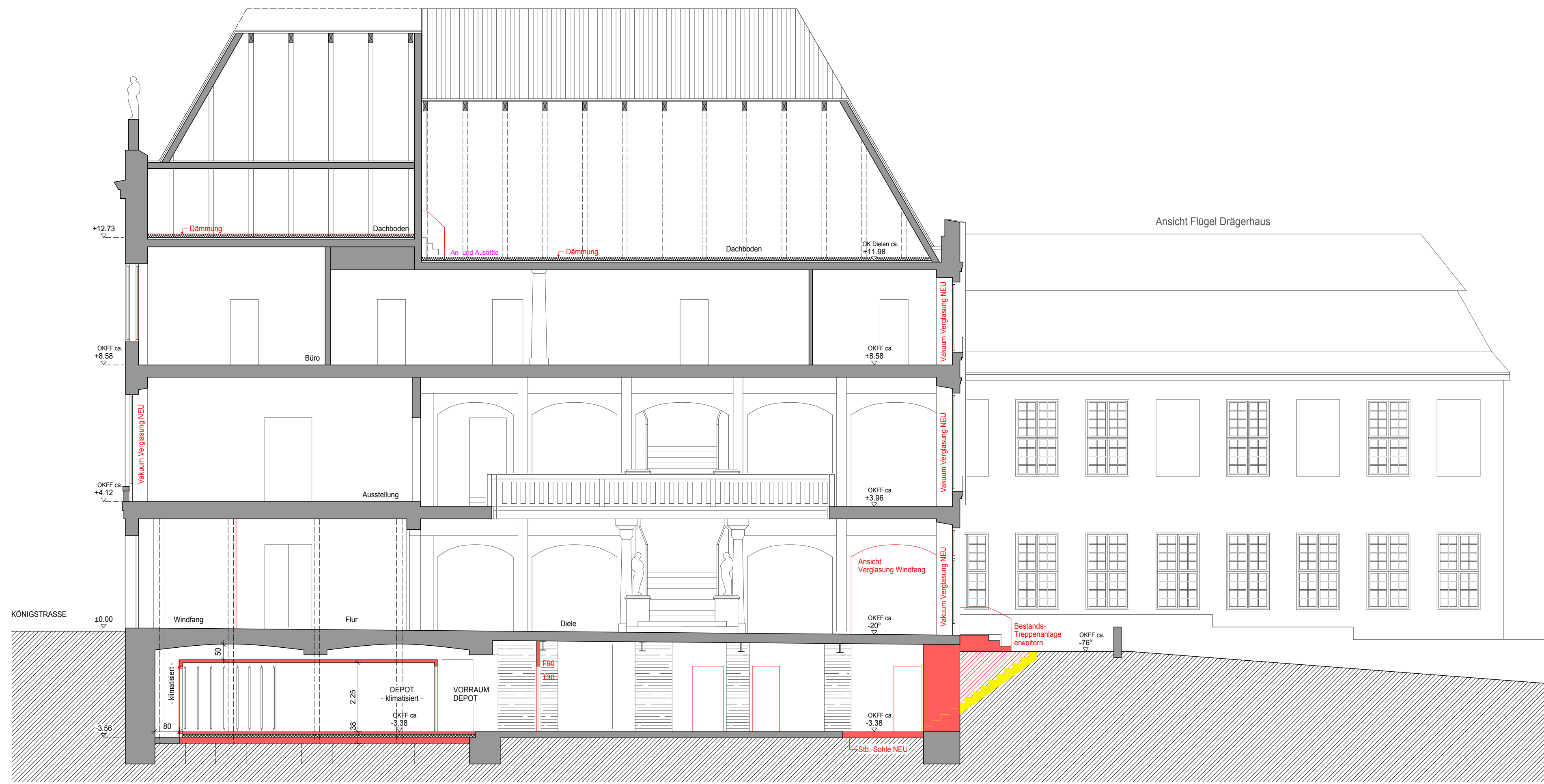
GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-07C

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



LEGENDE

- BESTAND
- Bauteil NEU
- Bauteil ABBRUCH



ENTWURFSPLANUNG

B 24.03.16 Pfosten-Riegel- Öffnung in Depot
 A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
 23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK

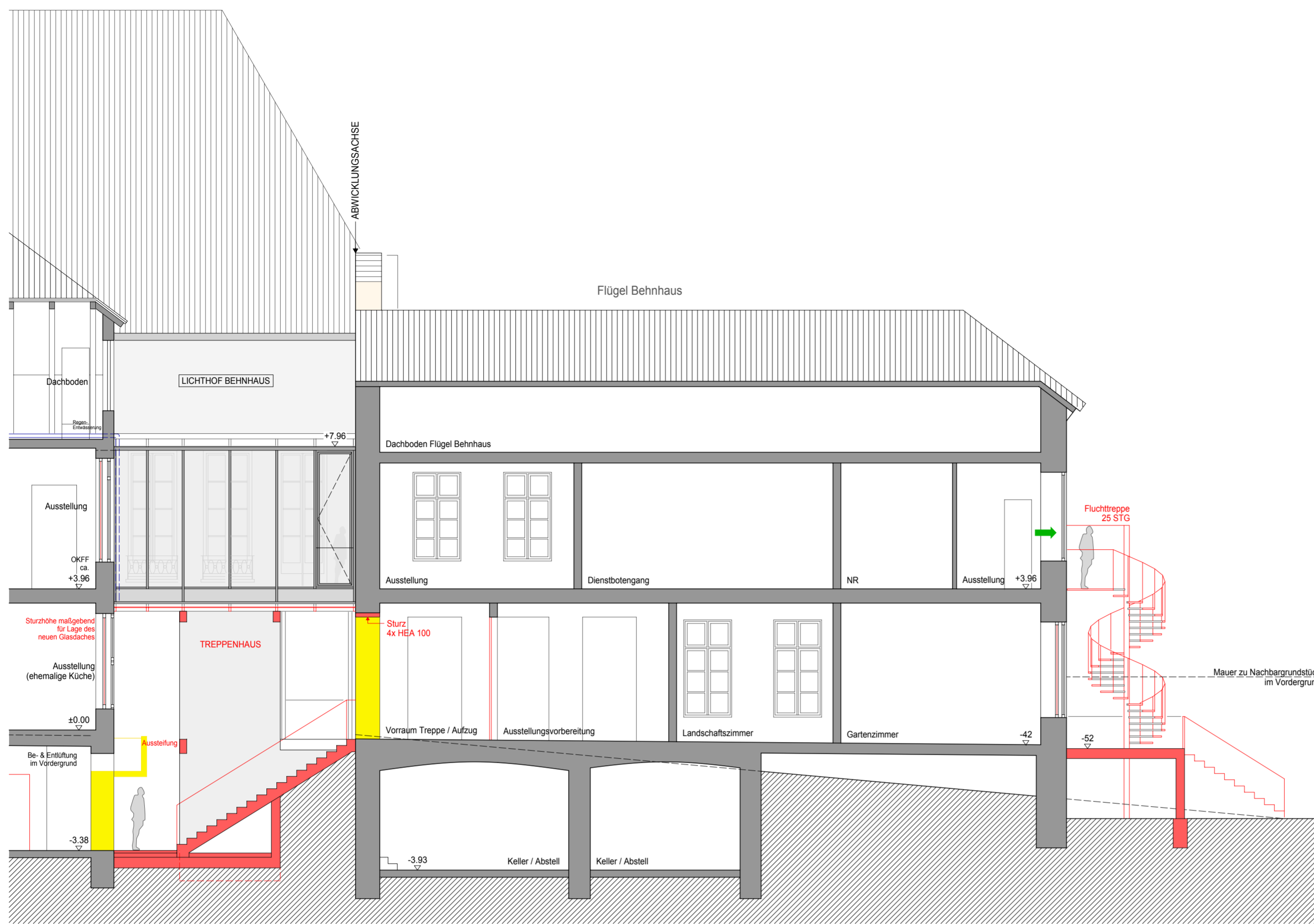
BEREICH 651
 GEBÄUDEMANAGEMENT
 MÜHLENDAMM 14
 23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

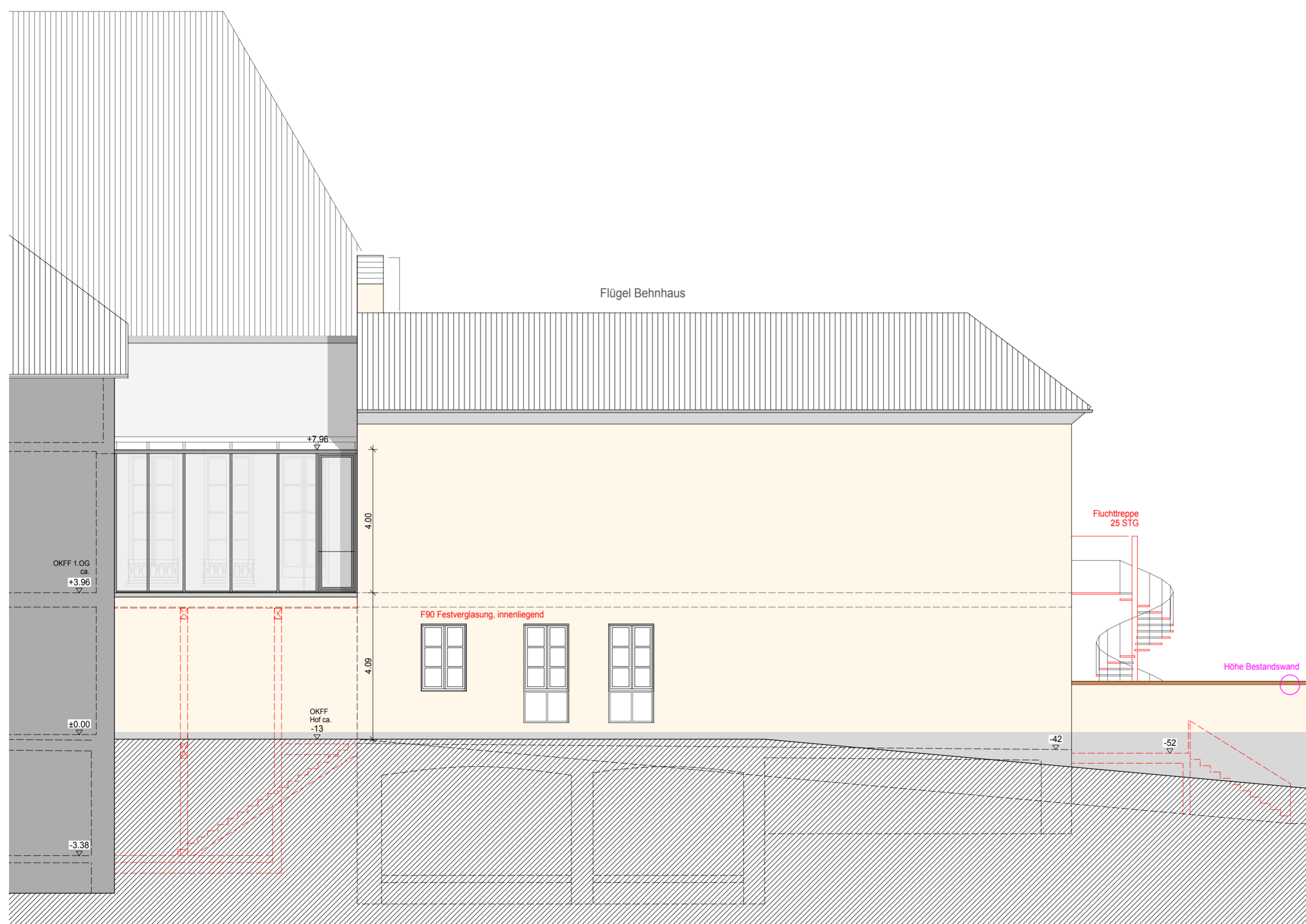
SCHNITT C-C M 1:100
 Längsschnitt Behnhaus

GEZEICHNET: Mareike Ständer
 DATUM: 13.10.2015
 BLATT: 1503-03-08B

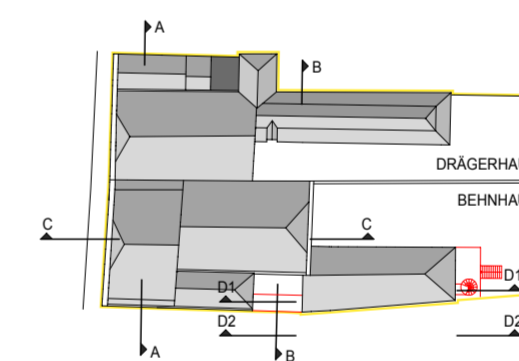
- LEGENDE
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH



SNITTANSICHT D1-D1



SNITTANSICHT D2-D2



ENTWURFSPLANUNG

- B 24.03.16 Einarbeitung Vorstatik gem. Absprache 29.01.16; Öffnungsflügel Fassade Aufzug
- A 03.12.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 25.11.15 (Lage und Abmessungen Aufzug)

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

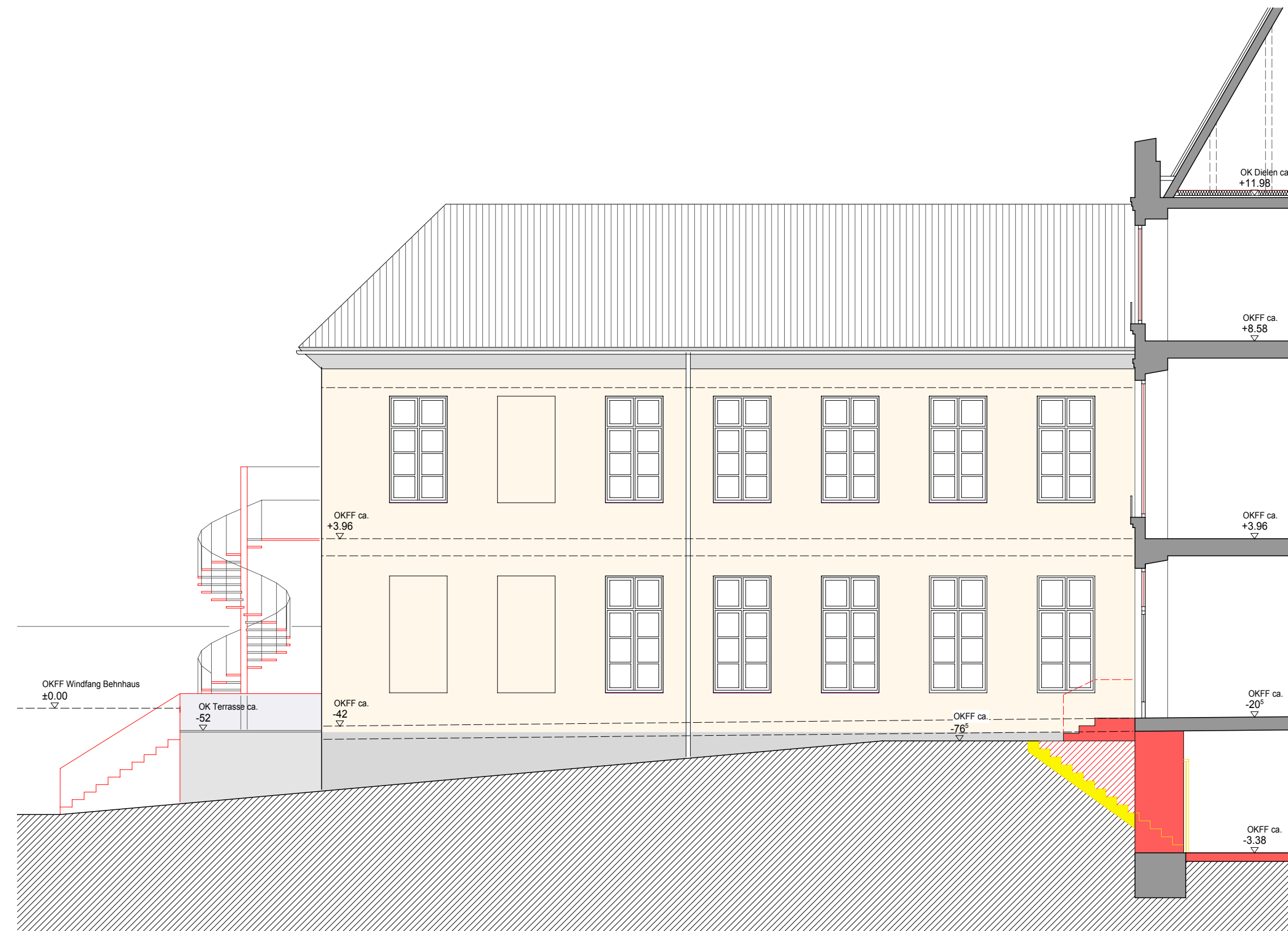
SNITTANSICHT SÜD M 1:100
Schnittansicht Süd
Innenhof Behnhaus

GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-09B

LEGENDE

- BESTAND
- Bauteil NEU
- Bauteil ABBRUCH

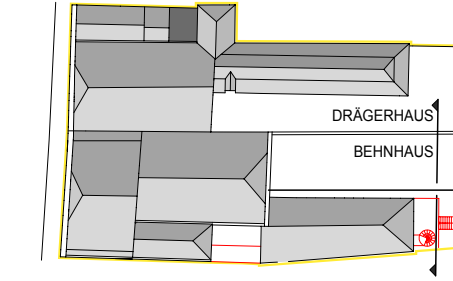
MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



ANSICHT NORD (Flügel)



ANSICHT OST (Flügel und Haupthaus)



LEGENDE

- BESTAND
- Bauteil NEU
- Bauteil ABRUCH

ENTWURFSPLANUNG

B 24.01.16 Hochbeet Garten Drägerhaus (Abstützung Wand)
 A 11.11.15 Änderungen gemäß Absprachen Termin 06.11.15

OBJEKT

UMBAU

BEHNHAUS / DRÄGERHAUS

KÖNIGSTRASSE 9 / 11
 23552 LÜBECK

BAUHERR / AUFTRAGGEBER:

HANSESTADT LÜBECK

BEREICH 651
 GEBÄUDEMANAGEMENT
 MÜHLENDAMM 14
 23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

GARTENANSICHTEN M 1:100
 BEHNHAUS

GEZEICHNET: Mareike Ständer
 DATUM: 13.10.2015
 BLATT: 1503-03-10B

MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
 AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de