



► Nr. VO/2020/08858-01
öffentlich

Lübeck, 07.05.2020

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

**Austauschvorlage zu Projektfreigabe "Behnhaus Drägerhaus Sa-
nierungsmaßnahme", Königstraße 9 - 11, 23552 Lübeck, über
8.150.000,- EUR**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.05.2020	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 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:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |
| <input type="checkbox"/> | 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 Gemädegalerie 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 zu 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,- Euro brutto.

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

Kosten:

Die Gesamtkosten betragen

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

Die Preissteigerungen ergeben sich wie folgt:

KGr. 300 Hochbauliche Gewerke :

Gemäß BKI von II/2016 bis I/2020	15,3 %
Interpolation von I/2020 bis IV/2020	2,7 %
Regionale Besonderheit je Gewerk gem. Datenbank des Architekten	2 – 7 %

Summe KGr. 300 Hochbauliche Gewerke 20 bzw. 25 %

KGr. 400 TGA Gewerke :

gemäß Datenbanken der Fachplaner :

KGr. 410 Abwasser, Wasser, Gas	15 %
KGr. 420 Wärmeversorgungsanlagen	20 %
KGr. 430 Lufttechnische Anlagen	30 %
KGr. 440 Starkstrom	35 %
KGr. 450 Infoanlagen	35 %

Summe KGr. 400 TGA Gewerke 15 bis 35 %

Kosten aus neuen Planungserkenntnissen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Zur Haushaltsanmeldung in 2018 für das Jahr 2019 wurde aufgrund der zu dem Zeitpunkt prognostizierten Preissteigerungen bereits ein erhöhter Gesamtbedarf gegenüber der EW-Bau von 6.750.000,- Euro mit einem Finanzplan über die Jahre 2019-2023 angemeldet.

Für 2019 wurden 500.000,- Euro für die Planung von Brandschutzmaßnahmen, die vorgezogen bearbeitet werden sollten, um die Sperrung eines Teilbereiches des Behnhauses für den öffentlichen Zugang zu vermeiden, freigegeben.

In 2019 wurde unterjährig festgelegt, die Planungen und die Ausführungen des Empfangszimmers vorzuziehen für eine Interimsnutzung durch das Buddenbrookhaus. Die vorgezogenen Brandschutzmaßnahmen konnten nach Abstimmung mit der Feuerwehr zeitlich bei der Gesamtmaßnahme geordnet werden, da in Aussicht gestellt wurde, mit der Ausführungsplanung 2020 zu starten.

Die 2019 angemeldeten Verpflichtungsermächtigungen über 3.000.000,- Euro zur Ausführung der Gesamtmaßnahme konnten somit entfallen und an andere Projekte abgegeben werden.

Von den 2019 zur Verfügung stehenden Mitteln ist nur ein Teilbetrag in 2019 abgeflossen. Der Rest von 494.232,- Euro wurde als Haushaltsrest in 2020 übertragen und wird in 2020 kassenwirksam.

Für 2020 stehen weitere 750.000,- Euro Urbudget und eine VE in Höhe von 2.525.000,- Euro zur Freigabe bereit.

Gemäß Mittelabflussplan (siehe Anhang) sind für das Jahr 2020 Mittel in Höhe von 1.335.300,- Euro erforderlich. Hiervon stehen die 494.232,- Euro aus Restmitteln aus 2019 und die weiteren 750.000,- Euro als Urbudget aus 2020 zu Verfügung. Eine Deckung der dann noch fehlenden 91.068,- Euro für 2020 erfolgt durch das investive Bereichsbudget vom GMHL und wird unterjährig rechtzeitig auf dem Produktsachkonto zur Verfügung gestellt.

Der gem. o.g. Kostenzusammenstellung genannte Bedarf in Höhe von 8.150.000,- Euro wird in der Haushaltsanmeldung für 2021 hinsichtlich der Ordnung der Realgelder und der VEs entsprechend angepasst. Der Mittelabfluss erstreckt sich nun bis ins Jahr 2024.

Fördermittel:

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

D.h., eine Summe von ca. 808.000,- Euro 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,- Euro (entspricht 50 % von 544.000,- Euro, also den denkmalpflegerisch förderfähigen Kosten) am 28.10.2019 beim BKM beantragt. Eine Zusage, vorbehaltlich der Haushaltsfreigabe im BKM, in Höhe von 277.000,- Euro 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.

Maßnahmenbeschreibung:

Gemäß Planung 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-, Heizung- und Sanitäranlagen

Modernisierungsmaßnahmen :

- Herstellung eines Depots im Gewölbekeller für Gemälde von Sonderausstellungen
- Herstellung eines neuen Erschließungstreppenraumes zum Keller

- inklusive behindertengerechtem Aufzug
- Einfügen von Sanitäranlagen im Kellergeschoss
- Einbau von Winterfenstern mit Isolierverglasung
- Umstellung Beleuchtung auf LED

Anlagen:

- Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 – Deckblatt Kostendarstellung nach DIN 276
- Anlage 3 – Kostenberechnung EW-Bau 2016 und 2020
- Anlage 4 – Mittelabflussplan
- Anlage 5 – Erläuterungsbericht EW-Bau 2016
- Anlage 6 – Plan Grundrisse
- Anlage 7 – Plan Schnitte und Ansichten

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge 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	-1.335.300,00	-1.893.000,00	-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			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	X	X	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
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	-1.335.300,00
		Saldo Finanzplan	-1.335.300,00

Projekt:
2001 Umbau- und Sanierung Behnhaus / Drägerhaus, Königstraße 9 - 11, Lübeck
Kostenberechnung nach DIN 276-1

Planungsstand: Entwurfsplanung

						Mai 2016	März 2020
						inkl. 19% MwSt	inkl. 19% MwSt
KG	Bezeichnung	Einheit	Bezug	EP-€ brutto	BA	GP-€ brutto	GP-€ brutto
Beschreibung zur Kostengruppe							
100	Grundstück					0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen					188.608,36 €	230.483,02 €
	222 Wasserversorgung (siehe Anlage, Büro Barkowski)	psch	1,00	2.061,68	1	2.061,68 €	2.474,01 €
	223 Gasversorgung (siehe Anlage, Büro Barkowski)	psch	1,00	2.061,68	1	2.061,68 €	2.474,01 €
	225 Stromversorgung; Telekommunikation	psch	1,00	8.925,00	1	8.925,00 €	25.585,00 €
	228 Entrümpelung, Container	m3	180,00	142,00	1	25.560,00 €	31.950,00 €
	251 Provisorien: Empfang, Garderobe, Kasse, Beschilderung	psch	1,00	30.000,00	3;4	30.000,00 €	36.000,00 €
	252 Auslagerungen (siehe Email, Dr. Bastek, vom 18.04.16)	psch	1,00	120.000,00	3;4	120.000,00 €	132.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					2.485.814,04 €	3.006.112,16 €
370	Baukonstruktive Einbauten						
	372 Besondere Einbauten					89.350,00 €	70.750,00 €
	Depot-Gemälderahmen, ausziehbar (2,20 x 4,00 m)	Stck	15,00				
	Küchentresen, Ausgabe (verschiebbar)	Stck	1,00				
	Garderoben, EG	m	5,00				
	Schließfächer, EG	m	5,00				
	Teeküche Verwaltung	Stck	1,00				
	Einbauschränk Verwaltung	Stck	1,00				
	Garderobe Verwaltung	Stck	1,00				
380	Baukonstruktionen					2.396.464,04 €	2.935.362,16 €
	000 Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen					23.642,00 €	36.392,50 €
	Allgemein	psch	1,00				
	Bauzaun	m	52,00				
	Bodenabdeckung	m2	152,00				
	Staubwände	m2	140,00				
	001 Gerüstarbeiten					5.792,00 €	6.950,40 €
	Fassadengerüste im "Innenhof"	m2	70,00				
	Flächengerüste im "Innenhof"	m2	44,00				
	Flächengerüste Behnhausdiele	m2	15,00				
	Rollgerüste	Stck	6,00				
	002 Erd- und Sielbauarbeiten					19.277,00 €	25.060,10 €
	Erdaushub KG, einschl. Teil-Wiedereinbau	m3	110,00				
	Installationskanäle KG	m	71,00				
	Hochbeet, Hof Drägerhaus	m3	63,00				
	Kellertreppe schließen	m3	4,00				
	006 Verbauarbeiten					42.000,00 €	54.600,00 €
	Hofunterkellerung, Fa. Birkhahn, Erdarbeiten und Verbau	psch	1,00				
	012 Maurerarbeiten					275.911,24 €	344.889,05 €
	Instandsetzung und Konservierung der Kellergewölbe (Kuhnert)	psch	1,00				
	Mauerwerkssanierung durch Austausch von Klosterformatsteinen	Stck	2500,00				
	Brandwand im KG öffnen und schließen	psch	1,00				
	Kellertreppe schließen, einschl. Maurerarbeiten, komplett	psch	1,00				
	Wandöffnungen Behnhaus EG (zum Aufzug und Treppe)	Stck	2,00				
	Wandöffnungen Behnhaus KG (zum Aufzug und Treppe)	Stck	3,00				
	Kellerwände 11,5, Behnhaus	m2	230,00				
	Kellerwanddurchbruch hinter Tresor, Drägerhaus KG	psch	1,00				
	Wanddurchbrüche KG, 1,20 m (gem. Barkowski)	Stck	2,00				
	Wanddurchbrüche KG im Fußbodenbereich (gem. Barkowski)	Stck	5,00				

KG	Bezeichnung	Einheit	Bezug	EP-€ brutto	BA		
						inkl. 19% MwSt	inkl. 19% MwSt
Beschreibung zur Kostengruppe						GP-€ brutto	GP-€ brutto
	Wanddurchbrüche Drägerhaus, Tresor EG	Stck	13,00				
	Wanddurchbrüche EG	Stck	2,00				
013	Beton- und Stahlbetonarbeiten					214.380,00 €	258.424,50 €
	Sohlplatte KG, einschl. Planum und Bewehrung, teilw.Randschalung	m2	285,00				
	Unterfangung Hofmauer, h = 2,70 m	m	7,00				
	Fundamente für Stahlkorsett	m3	4,50				
	Schachtwand Aufzug und Queraussteifungen, einschl. Schalung und	m2	70,00				
	Stahlbetonkorsett Hofmauer, Stützen und Riegel einschl. Aussparur	m	28,00				
	Sohlplatte Hofüberbauung	m2	35,00				
	Kellertreppe in Hofüberbauung, Ortbeton, 18 STG 17,3 / 28	Stck	1,00				
	Installationskanal im KG, einschl. Abdeckung (gem. Barkowski)	m	71,00				
	Schacht und Abdeckung für Hebeanlage (gem. Barkowski)	Stck	1,00				
	Fundamente für Hochbeet-Abstützung	m3	18,00				
	Deckendurchbrüche, Betondecke, Drägerhaus, Lüftungszentrale	Stck	2,00				
	Abstellraum und Terrasse hinter Behnhausflügel	m3	55,00				
	Treppenanlage hinter Behnhausflügel-Terrasse, einschl. Wände	psch	1,00				
014	Natur- und Betonwerksteinarbeiten					128.000,00 €	160.000,00 €
	Treppe, Treppenhaus und Vorraum KG	m2	94,00				
	Bodenbelag KG Behnhaus, Tonziegelbelag aus Wiederverwendung	m2	86,00				
	Gotlandplatten Drägerhaus KG	m2	152,00				
	Ölandplatten Drägerhaus EG, teilweise aus Wiederverwendung	m2	82,00				
	Gotlandplatten Behnhausdiele aus Wiederverwendung	m2	190,00				
	Treppen-Blockstufen, Behnhaustrasse / Diele, einschl. Rückbau Kasema	Stck	8,00				
016	Zimmer- und Trockenbauarbeiten, einschl. Dachdecker					268.162,00 €	321.794,40 €
	Holzrahmenbau Depot	m2	135,00				
	Holzdecke Depot	m2	63,00				
	RWA Treppenhaus Dräger	Stck	1,00				
	Abkofferungen unter der Decke, KG (gem. Barkowski)	m2	14,00				
	Leichtbauwände, 11,5 bis 15 cm	m2	32,00				
	Leichtbauwände F-90	m2	212,00				
	F-90-Bekleidungen von Stahlkonstruktionen	m2	32,00				
	Leichtbauwände, Sanbloc-Verkleidungen, Schächte	m2	56,00				
	Abgehängte Decken, Ausbesserungen	m2	90,00				
	Dachgeschossdielen einschl. Demontage	m2	670,00				
	Dachgeschossdämmung Decken, einschl. 2. Dielenlage	m2	540,00				
	Dachgeschossdämmung und -verkleidung, Wände	m2	192,00				
	Dachübergang (2. Rettungsweg) Übergangstreppen, Luken	psch	1,00				
	Abgehängte Decken, Dräger DG, öffnen und schließen	m2	45,00				
	Außenluftauslässe DG Drägerhaus herstellen, Dachgauben	Stck	2,00				
	Deckenbalkenköpfe und Sparrenfüsse mit beidseitigen Zangen sani	Stck	70,00				
	Köpfe und Füsse wie vor, jedoch noch nicht freigelegt (geschätzt)	Stck	20,00				
	Abgehängte Decken, Dräger EG, öffnen und schließen	m2	7,00				
	Abgehängte Decken, Dräger OG, öffnen und schließen	m2	120,00				
	Abgehängte Decken F-90, Dräger EG, Lüftung	m2	20,00				
	Schachtverkleidungen Dräger EG	m2	56,00				
	Elt.-Verkleidung, F-30, Dräger EG	Stck	1,00				
	Setzstufen Drägerhaus EG öffnen, gem. Barkowski	psch	1,00				
	Entrauchungsanlagen-Verkleidung F-30	Stck	2,00				
017	Stahlbauarbeiten					52.080,00 €	67.704,00 €
	Aufzugsschacht	kg	8400,00				
018	Abdichtungsarbeiten					7.216,00 €	9.020,00 €
	Sohlenabdichtung	m2	328,00				
021	Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten					24.960,00 €	31.200,00 €
	Abdichtung und Rinnen Hofüberbauung	psch	1,00				
	Dachanschlüsse an Lüftungsanlagen	psch	1,00				
	Außenluftauslässe DG Drägerhaus erneuern	Stck	3,00				

Außenluftauslässe DG Drägerhaus herstellen		Stck	2,00				
KG	Bezeichnung	Einheit	Bezug	EP-€ brutto	BA	inkl. 19% MwSt	inkl. 19% MwSt
	Beschreibung zur Kostengruppe					GP-€ brutto	GP-€ brutto
	Terrasse hinter Behnhausflügel, einschl. Randabdichtungen und Entwässer	m2	22,00				
	Entrauchungsanlagen einbauen, Dachfläche abdichten	Stck	2,00				
023	Putz- und Stuckarbeiten					84.070,00 €	105.087,50 €
	Sanierputze KG (Sanitärräume)	m2	70,00				
	Wand- und Deckenputze, in kleinen Flächen	m2	320,00				
	Schlitz- und Ausbesserungen in Verbindung mit Haustechnik	psch	1,00				
	Sanierputze Personalraum	m2	36,00				
	Sanierputze Dienstbotengang	m2	60,00				
024	Fliesen- und Plattenarbeiten					45.325,00 €	56.656,25 €
	Wand- und Bodenfliesen, Sanitärräume, KG	m2	280,00				
	Wand- und Bodenfliesen, Sanitärräume, Personal	m2	35,00				
025	Estricharbeiten					18.248,00 €	21.897,60 €
	Zementestrich Behnhaus KG	m2	180,00				
	Heizestrich Drägerhaus	m2	82,00				
	Zementestrich Drägerhaus EG, einschl. Abbruch, Teilflächen	m2	62,00				
	Heizestrich Behnhaus	m2	190,00				
027	Tischlerarbeiten (einschl. Glas, Beschläge, Beschichtung)					484.056,00 €	573.365,00 €
	Holztüren, Futter, Bekleidungen	Stck	15,00				
	Holztüren, Futter, Bekleidungen	Stck	2,00				
	Holztüren, Futter, Bekleidungen, T-30	Stck	2,00				
	Türreparaturen, Umbauten	Stck	4,00				
	Zulage für Einbau von Türüberwachungen	psch	1,00				
	Fensterreparaturen, KG	Stck	8,00				
	Fensterreparaturen, DG	Stck	5,00				
	Fensterreparaturen, Drägerhaus	Stck	51,00				
	Fensterreparaturen, Behnhaus	Stck	50,00				
	Zulage für Einbau von Fensterüberwachungen	psch	1,00				
	Winterfenster, KG	Stck	8,00				
	Winterfenster, DG	Stck	5,00				
	Winterfenster, Drägerhaus	Stck	33,00				
	Metall-Winterfenster anarbeiten, Drägerhaus	Stck	13,00				
	Festverglasungen, Drägerhaus	Stck	3,00				
	Vakuumverglasungen Drägerhaus	Stck	12,00				
	Winterfenster, Behnhaus	Stck	36,00				
	Vakuumverglasungen Behnhaus	Stck	90,00				
	Leisten und Reparaturen	psch	1,00				
	Empfangsraum	psch	1,00				
	Bestandstür Behnhausflügel OG aufrüsten, Feststallanlage	Stck	1,00				
	Brüstungspanele Behnhaus OG demontieren und einbauen (gem. Barkows	m2	13,00				
028	Parkettarbeiten					42.790,00 €	42.468,00 €
	Reparaturen in Verbindung mit Haustechnik	psch	1,00				
	Drägerhaus EG gem. Barkowski, eischl. Tresorraum	m2	102,00				
	Empfangsraum	psch	1,00				
030	Sonnenschutz					11.392,00 €	14.240,00 €
	Acryl / Sunsilik in Verbindung mit Winterfenster	Stck	32,00				
031	Metallbau- und Schlosserarbeiten (einschl. Glas, Beschläge, Beschichtung)					292.410,00 €	365.512,50 €
	Fassaden der Hofüberbauung	m2	28,00				
	Überkopfverglasung der Hofüberbauung	m2	30,00				
	Aufzugsportale	psch	1,00				
	RWA, als Zulage	Stck	1,00				
	Übergangstreppe KG Drägerhaus)	Stck	1,00				
	Glaselement Depot	Stck	1,00				
	Stützwand Hochbeet, Cortenstahl, 8 mm	m	23,00				

Kasemattenöffnungen	Stck	4,00		
Feuerwehrdoppelschließungen der Gartentore (Zuwegung)	Stck	2,00		

KGr	Bezeichnung	Einheit	Bezug	EP-€ brutto	BA	inkl. 19% MwSt	
						GP-€ brutto	GP-€ brutto
	Beschreibung zur Kostengruppe						
	T-30-Türen, KG	Stck	7,00				
	T-90-Türen, KG	Stck	1,00				
	Treppengeländer, KG	m	23,00				
	T-30-Türen, DG	Stck	1,00				
	Treppengeländer, DG	m	24,00				
	DSS-Tür mit Feststellanlage, Drägerhaus, Flügel	Stck	1,00				
	Winterfenster, Aluminium, Drägerhaus, Flügel	Stck	13,00				
	T-90-Schiebetür mit Schlupf	Stck	1,00				
	Tresordecke öffnen, schließen	psch	1,00				
	Lichtdecke, Personalraum	m2	15,00				
	Stufenanlage als Steighilfe zur Spindeltreppe, Behnhaus 1. OG	Stck	1,00				
	Brüstungen der Gartenterrasse und Treppengeländer	m	20,00				
	Spindeltreppe (2.Rettungsweg Behnhausflügel)	Stck	1,00				
	F-90-Verglasung, B.0.18 und B.0.20	Stck	3,00				
	Handlaufgeländer Behnhaus-Terrasse	Stck	3,00				
	Windfang Behnhausdiele	m2	22,00				
	Schiebetüranlage als Zulage	Stck	1,00				
033	Baureinigung					20.092,80 €	24.111,36 €
	Baureinigung einschl. Glas (4 Abschnitte)	m2	3588,00				
034	Maler- und Lackierarbeiten					153.164,00 €	174.196,80 €
	Wand- und Deckenflächen	m2	5500,00				
	Fenster	Stck	114,00				
	F-90-Beschichtung der Hängewerkglieder im Drägerhaus DG, gem. BK	psch	1,00				
	Holzflächen	m2	800,00				
	Restaurierungsarbeiten auf Putz- und Holzflächen	psch	1,00				
	Empfangsraum	psch	1,00				
036	Bodenbelagsarbeiten					40.895,00 €	49.074,00 €
	Kautschuk in Dachgeschossen, Drägerhaus	m2	306,00				
	Kautschuk in Dachgeschossen, Behnhaus	m2	324,00				
	Fußmatten	psch	1,00				
083	Schadstoffsanierung					75.120,00 €	111.741,00 €
	Schadstoffsanierung gem. Kostenschätzung Dipl. Ing Mücke	psch	1,00				
084	Abbrucharbeiten					67.481,00 €	80.977,20 €
	Mauerwerkswände 11,5 - 13,5 cm	m2	210,00				
	Bodenbeläge, Backstein im KG	m2	180,00				
	Gotlandplatten zum Wiedereinbau, KG	m2	142,00				
	Treppe KG Drägerhaus	Stck	1,00				
	Leichtbauwände	m2	110,00				
	WC-Anlagen, komplett, einschl. Waschtische, Fliesen, WC-Trennwände	Stck	8,00				
	Abbruch Estrich einschl. Bodenfliesen und Sockel	m2	32,00				
	Türen	Stck	18,00				
	Dachdämmung und Verkleidung, Sondermüll	m2	540,00				
	Parkett Drägerhaus EG	m2	82,00				
	Ölandplatten Diele Drägerhaus	m2	82,00				
	Flur / Rampe Drägerhaus EG, Fußbodenheizung	m2	17,00				
	Vorbereitungsraum D.1.07	psch	1,00				
	Abstellraum unter der Treppe	psch	1,00				
	Hofüberbauung	psch	1,00				

KGr	Bezeichnung	Einheit	Bezug	EP-€ brutto	BA	inkl. 19% MwSt	inkl. 19% MwSt
						GP-€ brutto	GP-€ brutto
Beschreibung zur Kostengruppe							
400	Bauwerk - Technische Anlagen					2.594.159,04 €	3.477.762,54 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (siehe Berechnung Ing. Barkowski)						
	Behnhaus					109.199,01 €	125.579,75 €
	Drägerhaus					84.570,42 €	97.256,80 €
420	Wärmeversorgungsanlagen (siehe Berechnung Ing. Barkowski)						
	Behnhaus					325.288,01 €	390.350,80 €
	Drägerhaus					120.358,84 €	144.434,24 €
430	Lufttechnische Anlagen (siehe Berechnung Ing. Barkowski)						
	Behnhaus					306.059,71 €	397.880,72 €
	Drägerhaus					663.266,05 €	862.250,55 €
440	Starkstromanlagen (siehe Berechnung Ing. Hornecker)					511.860,65 €	722.265,74 €
450	Info-Anlagen (siehe Berechnung Ing. Hornecker)					371.714,35 €	620.580,24 €
460	Förderanlagen, Behnhaus (siehe Berechnung Ing. Barkowski)					89.250,00 €	102.637,50 €
470	Feuerlöschanlagen, einschl. Schrankverkleidung					4.500,00 €	5.625,00 €
490	Sonstige Maßnahmen						
	Behnhaus					4.046,00 €	4.450,60 €
	Drägerhaus					4.046,00 €	4.450,60 €
Zwischensumme Baukosten, KGr 300 + 400						5.079.973,08 €	6.483.874,70 €
500	Außenanlagen					18.400,00 €	23.000,00 €
520	Hochbeet-Begrünung	psch	1,00				
	Befestigte Flächen (Anschluss Terrasse und Außentreppe)	psch	1,00				
	Terrassenbelag aus Naturstein	m2	30,00				
600	Ausstattung und Kunstwerke					12.050,00 €	15.062,50 €
611	Sitzmöbel und Tische, Café	Stck	16,00				
619	Leitsystem, Werbung	psch	1,00				
700	Baunebenkosten					1.116.469,16 €	1.397.061,46 €
710	Bauherrenaufgaben						
	Bauherrenaufgaben und Projektsteuerung					0,00 €	0,00 €
720	Vorbereitung der Objektplanung						
	Verformungsgetreues Bauaufmaß (Angebot Lorenz vom 28.08.2012)(noch psch		1,00	48.023,29		48.023,29 €	48.023,29 €
730	Architekten- und Ingenieurleistungen					978.513,81 €	1.220.112,90 €
731	Gebäudeplanung (Hz IV + 30% Umbauzuschlag) Phase 5 -9, 68,5 %						
732	Freianlagenplanung						
735	Tragwerksplanung, LPh. 4 - 8, zuzügl. ENEV (siehe Berechnung Back) * 1,2						
736	Planung TGA (siehe Berechnung Ing. Barkowski)						
	KG 410, Phase 4 - 9 * 1,2						
	KG 420, Phase 4 - 9 * 1,2						
	KG 430, Phase 4 - 9 * 1,2						
	KG 460, Phase 4 - 9 * 1,2						
	Planung der Elektroinstallation (siehe Berechnung Ing. Hornecker) * 1,4						
740	Gutachten und Beratung					44.932,06 €	79.425,27 €
746	Brandschutz, gemäß Anlage: Assmann Schmidt Ingenieure						
747	SiGeKo (Schätzung Ing. Büro Back; 4 Jahre Bauzeit)	psch	1,00				
749	Bauforschung gemäß Angebot von Dr. Ing. Christensen	psch	1,00				
750	Künstlerische Leistungen					0,00 €	0,00 €
760	Finanzierungskosten, unberücksichtigt					0,00 €	0,00 €
770	Allgemeine Baunebenkosten					45.000,00 €	49.500,00 €
771	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	psch	1,00				
Summe KGr 200 - 700						6.415.500,60 €	8.149.481,68 €

zur Aufrundung

GESAMT

Lübeck, den 09.03.2020

Klaus Mai

34.499,40 € 518,32 €

6.450.000,00 € 8.150.000,00 €

Umbau und Sanierung Behnhaus Drägerhaus, Lübeck

Mittelabflussplan	32.700,00 €	1.335.300,00 €	1.893.000,00 €	1.165.000,00 €	1.711.000,00 €	2.013.000,00 €
Vorbereitende Maßnahmen	32.700,00 €					
Empfangszimmer		140.000,00 €				
Kellersanierung, einschl. KGr 700		840.000,00 €				
Planungskosten Gesamtmaßnahme		355.300,00 €				
SUMME 2019 - 2024						8.150.000,00 €
Planungs- und Bauzeitenplan	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Quartal	IV. Qu.	I. Qu. II. Qu. III. Qu. IV. Qu.	I. Qu. II. Qu. III. Qu. IV. Qu.	I. Qu. II. Qu. III. Qu. IV. Qu.	I. Qu. II. Qu. III. Qu. IV. Qu.	I. Qu. II. Qu. III. Qu. IV. Qu.
Vorbereitende Maßnahmen						
Gebäudeaufmaß						
Ausführungsplanung						
Vorbereitung der Vergaben						
Submission und Vergabe						
Empfangszimmer						
1. BA, Kellersanierung						
1. BA, Kellergeschosse und Hofüberbauung						
2. BA, Dachgeschoss Drägerhaus						
3. BA, Hauptgeschosse Drägerhaus						
4. BA, Hauptgeschosse und Dach Behnhaus						
Eröffnung						

Aufgestellt:
Lübeck, den 07.05.2020
Klaus Mai

ERLÄUTERUNGSBERICHT

01 Allgemeines

Bei dem Ensemble der Gebäude Behnhaus und Drägerhaus handelt es sich um nebeneinander liegende und miteinander verbundene ehemalige Kaufmannshäuser des 18. Jahrhunderts innerhalb der geschlossenen Bebauung auf der Ostseite der Königstraße.

Das Behnhaus mit der größten und repräsentativsten Diele Lübecks und den Flügelräumen in klassizistischem Stil gilt als eines der schönsten Kaufmannshäuser Norddeutschlands.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude beherbergen die Kunstsammlungen aus dem 18. und 19. Jahrhundert des Lübecker Museums für Kunst- und Kulturgeschichte.

Die Gesamt-Nettogrundflächen betragen ca. 3.400 m², davon Ausstellungsflächen einschließlich Museumspädagogik in Höhe von 1.450 m².

Der Brutto-Rauminhalt beider Gebäude beträgt ca. 17.750 m³

02 Aufgabenstellung

Das Gebäudeensemble wurde zuletzt durchgehend als Museum genutzt und fortlaufend in geringem Umfang instandgesetzt und modernisiert.

Die Bausubstanz weist aber insgesamt erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe sowie Defizite des Brandschutzes auf.

Ausgangspunkt für jüngere Planungsüberlegungen war eine „Planungsskizze“ des GMHL vom 30.07.2012. Darin wurden folgende Planungsziele formuliert:

1. Schaffung eines Empfangs- und Kommunikationsraumes
2. Modernisierung und Vergrößerung der WC-Anlagen
3. Schaffung eines angemessenen klimatisierten Depots
4. Einbau eines Aufzugs für Besucher und Transport von Ausstellungsstücken
5. Erneuerung und Erweiterung der Klimaanlage

03 Bestandsaufnahme

03.1 Allgemein

Das Behnhaus besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel und ist mit massiven gemauerten Außenwänden und massiven tragenden, inneren Mauerwerkswänden errichtet. Seine heutige Größe verdankt das Behnhaus einer Zusammenlegung von zwei unterschiedlich breiten Grundstücken im späten 18. Jhd..

Die damaligen Bauherren waren Johann Hinrich Tesdorpf, der die Grundstücke 1778 erwarb und Mattheus Rodde, der die Ausgestaltung ab 1805 fortführte. 1823 wurde das Gebäude von der Familie Behn übernommen.

1921 gelangte das Haus unter der Regie des damaligen Museumsdirektors, Carl Georg Heise, in das Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die herausragenden architektonischen Merkmale des Behnhauses sind die klassizistische Fassade mit der erstmals in Lübeck ausgeführten horizontalen Attika und sechs überlebensgroßen Figuren der antiken Mythologie sowie die größte lübecker Diele, die sich hallenartig über zwei Geschosse erstreckt.

Die Decken über dem Kellergeschoss sind als Kreuzgrat-Gewölbedecken und zum Teil aus neuzeitlichen Stahlbetonflachdecken mit darauf gebetteten Holzdielenböden und Gotlandplattenbelägen ausgeführt.

Die Decke über dem Erdgeschoss und den Obergeschossen sind als Holzbalken-Einschubdecken mit sichtbaren Dielenböden errichtet. Der Dachstuhl ist als Steildach mit einem Holzsprengwerk konstruiert und mit roten Tonpfannen eingedeckt.

Das Drägerhaus besteht ebenfalls aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel, die mit massiven gemauerten Außenwänden und massiven tragenden, inneren Mauerwerkswänden errichtet sind.

Es stammt aus der Mitte des 18. Jhdts. und verdankt seine Größe auch der außergewöhnlichen Zusammenlegung zweier unterschiedlich breiter Grundstücke.

Die Grundrissstruktur des Vorderhauses ist von Umbauten der ehemaligen Nutzung durch ein Bankinstitut geprägt.

Die besondere architektonische und denkmalpflegerische Bedeutung erlangt das Drägerhaus durch die einzige erhaltene Festraumfolge in einem Lübecker Kaufmannshaus im Erdgeschoss des Seitenflügels. Vorzimmer, Saal und Kabinett verfügen über eine reichhaltige Ausstattung des Rokoko.

Darüber hinaus befindet sich dort hinter einer Vorsatzschale im Vorzimmer eine Wandmalerei auf Putz aus dem 16. Jhd..

Die Decken über dem Kellergeschoss sind als Kreuzrippen-Gewölbedecken und im Seitenflügel zum Teil aus Holzbalkeneinschubdecken mit darauf liegenden Holzdielenböden und Parkettbelägen bzw. Natursteinbelägen ausgebildet.

Die Decke über dem Erdgeschoss und den Obergeschossen sind als neuzeitlichere Stahlbetondecken mit Parkettbelägen ausgeführt. Der Dachstuhl ist als Steildach mit einem Holzsprengwerk konstruiert und mit roten Tonpfannen eingedeckt.

Neben den ausgestellten Gemälden und Kunstgegenständen stellen die Räume des Behnhauses und die Räume des Seitenflügels im Drägerhaus selbst aufgrund ihrer historischen Erhaltung einen wesentlichen Teil der Museumsausstellung dar.

Das Museum hat eine Dauerausstellung und führt regelmäßig Sonderausstellungen durch. Darüber hinaus finden Lesungen, Musikkonzerte und andere Kulturveranstaltungen in den Räumen des Museums statt.

Eine besondere Veranstaltung mit sehr hohen Besucherzahlen stellen regelmäßig wiederkehrend die Lübecker Museumsnächte dar.

Das Museum wird täglich von 30 bis 250 Personen besucht. Zu besonderen Veranstaltungen wie der Lübecker Museumsnacht können dies über die Veranstaltungszeit verteilt auch mehrere Tausend Besucher sein. Die Räume der Museumpädagogik werden regelmäßig von Schulklassen mit bis zu 30 Kindern genutzt.

03.2 Nutzungsstruktur

Die Museumsnutzung mit öffentlicher Zugänglichkeit umfasst im Wesentlichen das Erd- und 1. Obergeschoss beider Gebäudeteile.

Der Eingang ist im Behnhaus angeordnet, wo ein gläserner Windfang in das Vestibül eingefügt ist. Im straßenseitigen ehemaligen Empfangszimmer und im Kontor befinden sich heute ein Abstell-/Vorbereitungsraum und linksseitig Museumsshop und Kasse.

Die hallenartige Diele mit Galerie im Obergeschoss steht für größere Festveranstaltungen zur Verfügung.

Neben der Diele befinden sich die ehemalige Küche, die als Ausstellungsraum besonders wertvoller Werke der Sammlung genutzt wird, und der Innenhof, der teilweise mit einem Stuhllager und WC-Anlagen überbaut ist

Eine großzügige doppelläufige Treppenanlage führt in die Bel Etage mit fünf Repräsentationsräumen, die mit Möbeln und Kunstwerken der Zeit um 1800 ausgestattet sind, und in die obere Diele des 2. OG / Dachgeschosses, die früher als kleines „Privatmuseum“ genutzt wurde und heute teilweise öffentlich zugänglich ist.

Die straßenseitigen Räume werden von der Museumsverwaltung in vier Büroräumen genutzt. Die übrigen Flächen sind Kammern, Abseiten und Abstellräume.

Im Seitenflügel befinden sich im Erd- und im 1. Obergeschoss die ehemaligen Wohnräume, die um 1800 von Joseph Christian Lillie umgestaltet und eingerichtet worden sind und die großbürgerliche Wohnkultur der Zeit widerspiegeln.

Lillie war berühmter dänischer Hofdekorateur und später Stadtbaumeister in Lübeck. Die Raumschöpfungen gelten als Höhepunkt klassizistischer Innenraumkunst im norddt. Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich die Räume des Hausherrn, Suite, Landschaftszimmer (Wohn- und Schlafzimmer Tesdorpf) und der Gartensaal, im Obergeschoss die Räume der Hausherrin, Vorzimmer (Frühstück), Schlafräum, Kabinett und eine sogenannte „Gartenlaube“.

Der heutige Zustand ist das Ergebnis einer Restaurierung in den Jahren 1980 bis 85.

Auch das Drägerhaus verfügt über einen Hauseingang mit Windfang. Diese werden derzeit jedoch nicht bzw. als Müllraum genutzt.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Ausstellungsräume für Wechselausstellungen, ein bemerkenswerter Tresorraum und die (verkleinerte) Diele.

Daneben befinden sich ein Personalraum mit Personal-WC sowie ein jüngeres notwendiges Treppenhaus.

Im langgestreckten Seitenflügel des Erdgeschosses befinden sich die ehemaligen Wohnräume mit Rokoko-Ausstattung und ausgesuchten Möbeln und Musikinstrumenten.

Das Obergeschoss des Drägerhauses umfasst insgesamt 10 Ausstellungsräume für Dauer- und Wechselausstellungen, die sich über das Vorderhaus und den Seitenflügel erstrecken.

Im 2. OG / Dachgeschoss befinden sich neben einem Depotraum lediglich Abstellräume, Abseiten und Dachböden.

Im Dachboden des Seitenflügels befindet sich die vorhandene, abgängige Lüftungszentrale für das Obergeschoss des Seitenflügels.
Im 2. Dachgeschoss / Kehl balkengeschoss befindet sich die ebenfalls abgängige Lüftungszentrale für die Ausstellungsräume im 1. Obergeschoss des Vorderhauses.

Die Kellergeschosse beider Häuser sind weitestgehend ungenutzt.
Im Behnhaus befinden sich neben einer kleinen Hausmeister-Werkstatt und der Heizungszentrale lediglich Abstellräume.

Im Drägerhaus befinden sich im Seitenflügel darüber hinaus zwei Räume der Museumspädagogik, die über einen Außenzugang erschlossen sind, sowie eine kleine Lüftungszentrale für die erdgeschossigen Räume.

03.3 Nutzungseinschränkungen

03.3.1 Allgemein

- Barrierefrei ist lediglich das Erdgeschoss des Behnhauses erschlossen.
Es gibt keinen Aufzug.
Das Drägerhaus ist im EG und im OG nur über Stufenanlagen erreichbar.
- Das Museum verfügt lediglich über ein kleines (klimatisiertes) Depot im Dachgeschoss des Drägerhauses. Das Depot ist zu klein und disfunktional.
- Es fehlen klimatisierte Vorbereitungsräume für Wechselausstellungen.
Der ehemalige Empfangsraum im EG des Behnhauses ist zudem ungeeignet und untergenutzt.
- Sämtliche Fenster und Türen sind in einem schlechten Zustand und energetisch unzureichend.
- Die Technische Gebäudeausrüstung entspricht nicht heutigen Anforderungen:
 - Diele und Bel Etage im Behnhaus sind unbeheizt
 - Die vorhandenen Lüftungsanlagen sind unzureichend und abgängig
 - Ehemalige Küche und Vorbereitungsraum im Behnhaus sowie Erdgeschoss des Drägerhauses sind nicht klimatisiert
 - Die Elektroinstallation ist überwiegend, vor allem im Behnhaus, abgängig
 - Beleuchtungsanlagen sind unzureichend
 - Die Brandmeldeanlage und baukonstruktive Brandschutzeinrichtungen sind unzureichend
 - Die Einbruchmeldeanlage und baukonstruktive Einbruchschutzeinrichtungen sind unzureichend
 - Die Sanitäreanlagen entsprechen nicht zeitgemäßen Standards

03.3.2 Kellergeschoss

- Die Kellergeschosse sind mit Ausnahme der Museumspädagogik nicht nutzbar
- Die Museumspädagogik ist nur über die Außenanlagen erreichbar
- Das KG des Behnhauses ist nur über eine Außentreppe erreichbar

03.3.3 Erdgeschoss

- Die Nutzung des Empfangsraumes als Vorbereitungs- und Abstellraum ist ungeeignet
- Der Zugang zur Garderobe (an der Kasse vorbei) ist ungeeignet
- Die Behnhaus-Diele ist unbeheizt
- An der Dieleentür zum Garten fehlt ein Windfang
- Das Stuhllager im Hof des Behnhauses ist abgängig und disfunktional erschlossen
- Die unzureichende Klimaanlage und Warmluftheizung für den erdgeschossigen Seitenflügel des Drägerhauses ist sehr laut und überträgt Schwingungen
- Der Personalraum im EG des Drägerhauses ist unzureichend be- und entlüftet und belichtet

03.3.4 Dachgeschoss

- Sanitärräume und Pantry der Verwaltungsräume entsprechen nicht zeitgemäßen Standards

03.4 Instandsetzungsbedarfe

- Erhebliche Mauerwerksschäden in den Kellergeschossen
- Erhebliche Schadstoffbelastungen an Rohr- und Kanalisierungen sowie Mineralfasern der Dachdämmung
- Die Gartenmauer zwischen den Grundstücken ist bedingt einsturzgefährdet
- Die Bodenbeläge in den Kellergeschossen sind unzureichend und im Drägerhaus unfallgefährdend (offene Kanäle)
- Größere Bereiche der Dachgeschosssdielen sind erneuerungsbedürftig
- Die Wärmedämmung zum Dach ist abgängig und unzureichend
- Zahlreiche Balkenköpfe und Sparrenfüße sind sanierungsbedürftig
- Diverse Putze sind reparaturbedürftig und weisen teilweise Salzschäden auf
- Türen und Fenster sind erheblich reparaturbedürftig
- Die Lichtdecke im Personalraum ist abgängig
- In den Dachgeschossen fehlen diverse Treppenhandläufe
- Umfangreiche Mängel der Technischen Gebäudeausrüstung stellen Instandsetzungsbedarfe dar.

03.5 Modernisierungsbedarfe

Die Modernisierungsbedarfe ergeben sich aus den Nutzungsmängeln und der Berücksichtigung aktueller energetischer und haustechnischer Standards.

03.6 Nicht erfasste Bereiche

- Der Zustand der Dachdeckungen und Blechverwahrungen wurde nicht vollständig erfasst.
- Der Zustand der Fassadenputze und –Anstriche wurde nicht vollständig erfasst.
- Der Zustand von Deckenbalken und Deckenbalkenköpfen wurde in den Hauptgeschossen nicht erfasst.
- Für die Bearbeitung der Entwurfsplanung hat kein verformungsgetreues Gebäude-Aufmaß vorgelegen. Vor Beginn der Ausführungsplanung ist dies eine unabdingbare Voraussetzung.

04. Planungskonzept - Maßnahmen

04.1 Allgemeine Beschreibung der Umbauplanung

Die Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen gliedern sich in drei Themenbereiche, die zugleich unterschiedliche Budgets darstellen.

1. Ertüchtigung des Brandschutzes
2. Bauunterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
3. Modernisierungsmaßnahmen und Erfüllung dringender Nutzerwünsche, die sich im Wesentlichen aus deutlich gestiegenen Besucherzahlen ergeben

Die Ertüchtigung des Brandschutzes wird im qualifizierten Brandschutzkonzept im Anhang dargelegt. Damit einhergehende hochbauliche Maßnahmen werden gesondert erläutert und sind in der Kostenberechnung entsprechend zugeordnet.

Die Bauunterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben sich aus der Erläuterung der Bestandsaufnahme und werden im Erläuterungsbericht der baulichen Maßnahmen gesondert erläutert. Sie sind in der Kostenberechnung entsprechend zugeordnet.

04.2 Entwurfsanordnung der Umbauplanung

04.2.1 Empfangs- / Kommunikationsraum

Im Eingangsbereich des Behnhauses soll analog zum links angeordneten Museumsshop mit Kassenbereich rechts ein Empfangsraum mit Zugang zu der Garderobe entstehen.

Der Empfangsraum wird über das Foyer durch eine 2-flügelige Bestandstür erschlossen. Neben Sitzgruppen zum verweilen erhält der Raum einen beweglichen, multifunktionalen Tresen. Die Breite des Tresens ist so bemessen, dass er raumsparend in die große Wandnische der rückwärtigen Wand gegenüber der Fensterfront zurückgeschoben werden kann.

Der Zugang zur Garderobe soll über den Empfangsraum erfolgen:
Unterhalb eines Bestandsglasoberlichtes der rückwärtigen Wand gegenüber der Fensterfront wird die Leichtbauvertäfelung / -verkleidung zurückgebaut. Der alte Zugang von der Diele wird geschlossen.
In der Garderobe werden sowohl Garderobenhaken als auch Schließfächer angeordnet.

04.2.2 WC-Anlagen

Über eine neue Erschließung des Kellergeschosses (siehe 04.2.4) sollen die Besucher-WCs zukünftig im KG des Behnhauses angeordnet werden.
Es handelt sich um 3 Damen-WCs, 2 Herren-WCs mit 1 Urinal sowie ein Behinderten-WC. Darüberhinaus werden die WC-Anlagen der Museumspädagogik neu geordnet und das Personal-WC im Erdgeschoss des Drägerhauses modernisiert.

04.2.3 Depoträume

Im Kellergeschoss des Behnhauses wird ein neues, klimatisiertes Depot als Haus-in-Haus-Lösung angeordnet. Es handelt sich um einen Holzrahmenbau mit einer Nutzfläche von 62 m², wo 15 Stück ausziehbare Gemälderahmen mit 23-seitiger Hängefläche von insgesamt ca. 188 m² angeordnet werden können.
Im vorderen Bereich verbleibt eine Freifläche, die als Kistenlager für temporäre Leihgaben dient.

Der entsprechende Gewölbereich wird feuerbeständig abgeschottet; die Türanlagen werden verglast, so dass man vom Besucherbereich bis zur straßenseitigen Keller-Außenwand hindurchsehen kann. Es besteht auch die Option, den einen oder anderen Gemälderahmen im ausgezogenen Zustand zu präsentieren.

04.2.4 Aufzug

In der Machbarkeitsstudie von 2014 wurden drei mögliche Standorte für eine Aufzugsanlage untersucht.

Im Drägerhaus bieten sich zwei mögliche Standorte – im Bereich des Tresors und im Norden neben dem Treppenhaus – an.
Beide Positionen sind jedoch äußerst beengt, schwer zugänglich und nicht barrierefrei erreichbar. Darüber hinaus haben sie den Nachteil, dass die Keller-Haltestellen in dem Gewölbekeller angeordnet sind, der keiner Nutzung zugeführt werden soll.

Der Standort im Hofbereich des Behnhauses liegt dagegen sowohl museumstechnisch (Erreichbarkeit des Depots), als auch besuchertechnisch (zentrale Erreichbarkeit und Erschließung der WC-Anlagen im Kellergeschoss) an idealer Stelle.
Auch aus denkmalpflegerischer Sicht sind die konstruktiven Eingriffe minimal, da der Hof keine relevanten Befunde aufweist.
Günstig ist auch zu bewerten, dass es hier im östlichen Drittel bereits um 1900 einen zweigeschossigen Baukörper mit Türzugang zur Galerie im OG gegeben hat.

Gegenüber der Machbarkeitsstudie hat sich die Entwurfsplanung jedoch gravierend weiter entwickelt. Im Hinblick auf den Transport von Klimakisten, ca. 200 x 200 x 60 cm, wandert der Aufzug nun in die Mittelachse der drei Fenster und die Kabine kann als „Durchlader“ mit zwei Türen angeordnet werden.

Aus gestalterischer Sicht sind sich die Planungsbeteiligten darüber hinaus einig, dass eine durchgehende Glasfassade über die gesamte Hoflänge angemessen erscheint.

Im Kellergeschoss ist der Zugang zum Aufzug auf der Westseite angeordnet, wo ein früherer Türdurchbruch der Kelleraußenwand geöffnet werden kann.

Im Erd- und Obergeschoss sind die Portale auf der Ostseite, wo die Zugänge über einen Vorraum im OG umgelenkt werden können.

Der Charme dieser Lösung ergibt sich aus der Möglichkeit, den Hof komplett, bis zur Grenzmauer eingeschossig zu überbauen und eine innenliegende Treppenanlage zur fußläufigen Erschließung des Kellergeschosses einfügen zu können.

Auch in der Achse der Treppe zeichnet sich ein früherer Türdurchbruch der Kelleraußenwand ab, der geöffnet werden kann.

Insgesamt stellt die Hofüberbauung eine großzügige Lösung dar, die reizvolle Durchblicke und Lufträume ermöglicht.

Im Hinblick auf nachbarliche Belange wurde ein Abstimmungsgespräch mit Familie Buttler geführt, wo zum Ausdruck gekommen ist, dass der Raumeindruck vom und der Lichteinfall in den Nachbarhof negativ beeinflusst wird. Blickkontakte von Museumsbesuchern in den Hof von Familie Buttler sind unerwünscht und können durch Mattfolien in der Verglasung ausgeschlossen werden.

Die Genehmigungsfähigkeit der Hofüberbauung ist gemäß Aussage der Bauordnung ohne Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück gegeben (siehe Gesprächsvermerk mit Frau Gaßner vom 04.03.2016 sowie Email vom 08.03.2016 in der Anlage).

Im Hinblick auf die baulichen Maßnahmen ist diese Entwurfsanordnung als konstruktiv aufwändig einzustufen, da die Hofmauer auf dem Nachbargrundstück steht, aus Sicht der Nachbarn und der Denkmalpflege erhalten werden soll und unterfangen werden muss.

04.2.5 Klimaanlage

Die Klimaanlage stammen aus der Zeit der Einrichtung des Museums und sind abgängig. Neben der Erneuerung der vorhandenen drei Anlagen im Kellergeschoss und Dachgeschoss des Drägerhaus-Flügels sowie im Kehlbalckengeschoss des Drägerhauses werden drei weitere Anlagen zur Klimatisierung konzipiert:

1. Drägerhaus Erdgeschoss für Ausstellungsräume, Gewölbekeller und Vorbereitungsraum im 1. OG
2. Behnhaus Kellergeschoss für Depot, Kellergewölbe-Umgebung und ehemalige Küche im Erdgeschoss.
3. Kellergeschoss des Behnhaus-Flügels für Vorbereitungsraum im EG

04.3 Allgemeine und geschossübergreifende Maßnahmen

04.3.1 Windfang in der Behnhaus Diele

Zur Stabilisierung des Klimas in der zukünftig beheizten Diele und Verbesserung des Zugangs zum Garten und zum Pavillon der Overbeck-Gesellschaft wird in der nordöstlichen Ecke der Diele unter der Arkade ein gläserner Windfang mit automatischer Schiebetür-Anlage eingefügt.

04.3.2 Behnhaus-Terrasse

Nach Fertigstellung der internen Treppenverbindung zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss kann die Außentreppe auf der Behnhaus-Terrasse zurückgebaut werden.

Hier wird die Stufenanlage aus Naturstein gemäß der Logik der Gartentüren ergänzt und über die gesamte Breite der Rückfassade ausgeführt.

04.3.3 Zweiter Rettungsweg aus dem Behnhaus-Flügel

Gemäß Brandschutzkonzept muss ein 2. Rettungsweg am Ende des Behnhaus-Flügels angeordnet werden. Dieser kann über eine Spindeltreppe hinter dem Giebel mit Zugang über die Fensterbrüstung der sog. „Gartenlaube“ im 1. OG sichergestellt werden.

In diesem Zuge wird die Gartenterrasse im Erdgeschoss sowie der darunter befindliche, abgängige Abstellraum in massiver Bauweise erneuert.

Bei der Detailausführung der Spindeltreppe soll es sich gemäß Denkmalpflege nicht um eine Industrietreppe sondern um ein gestalterisch anspruchsvolles Unikat handeln.

04.3.4 Energetische Modernisierung von Fenstern und Außentüren

Gemäß Fenster-Kataster in der Anlage müssen 114 Fenster- und Außentürelemente energetisch ertüchtigt werden.

Ausgehend vom differenzierten Bestand werden drei unterschiedliche Varianten vorgesehen:

1. Standard-Zargeneinfachfenster werden mit isolierverglasten Winterfenstern „hinterfütert“.
2. Fenster im Seitenflügel des Drägerhauses mit reich profilierten Pfosten erhalten feststehende Winterfenster mit schlanken Aluminiumrahmen, die zu Reinigungszwecken aufgeschraubt werden können.
3. Die Fenster in den Hauptgeschosses des Behnhauses werden mit Vakuumgläsern der Fa. Pilkington, Ug-Wert 1,2, in den vorhandenen Kittfalzen ausgestattet (siehe Anlage im Fensterkataster).

04.3.5 Fußbodenheizung in der Behnhausdiele

Zur Stabilisierung des Klimas in der Behnhausdiele und zur Förderung von dortigen Kulturveranstaltungen auch im Winter wird eine Fußbodenheizung vorgesehen. Eine Freilegung des Fußbodenaufbaus konnte nachweisen, das die Konstruktionshöhe von Estrich und Gotländer Platten mit 15 cm ausreichend ist.

In diesen Zuge soll der Unterbau des 1. Treppenpodestes gemäß einem früheren Foto entfernt und die Treppe wieder freigestellt werden.

05. Bauabschnitte

Aus finanztechnischen Gründen soll die geplante Maßnahme in drei bis vier Bauabschnitten gegliedert und ausgeführt werden.

Mit dem Ziel einer möglichst geringen Einschränkung des Museumsbetriebs ergeben sich folgende (logische) vier Bauabschnitte:

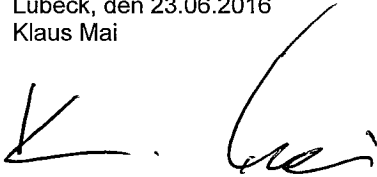
1. BA Kellergeschosse von Behnhaus und Drägerhaus einschl. Hofüberbauung und Aufzugsanlage
2. BA Instandsetzung und Modernisierung der Dachgeschosse von Behnhaus und Drägerhaus einschl. der dortigen Klimanalagen
3. BA Hauptgeschosse des Drägerhauses
4. BA Hauptgeschosse des Behnhauses; provisorischer Museumszugang über das Drägerhaus

06. Budgetzuordnung

Gemäß Vorgabe des GMHL sind die Kosten der Kostenberechnung in einem gesonderten Anhang in drei Themenbereiche untergliedert.

1. Ertüchtigung des Brandschutzes
2. Bauunterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
3. Modernisierungsmaßnahmen und Erfüllung dringender Nutzerwünsche, die sich im Wesentlichen aus deutlich gestiegenen Besucherzahlen ergeben.

Aufgestellt:
Lübeck, den 23.06.2016
Klaus Mai





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:

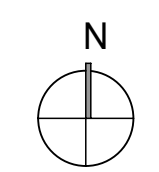
HANSESTADT LÜBECK

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:

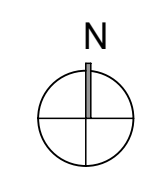
HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

GRUNDRISS 1.0G

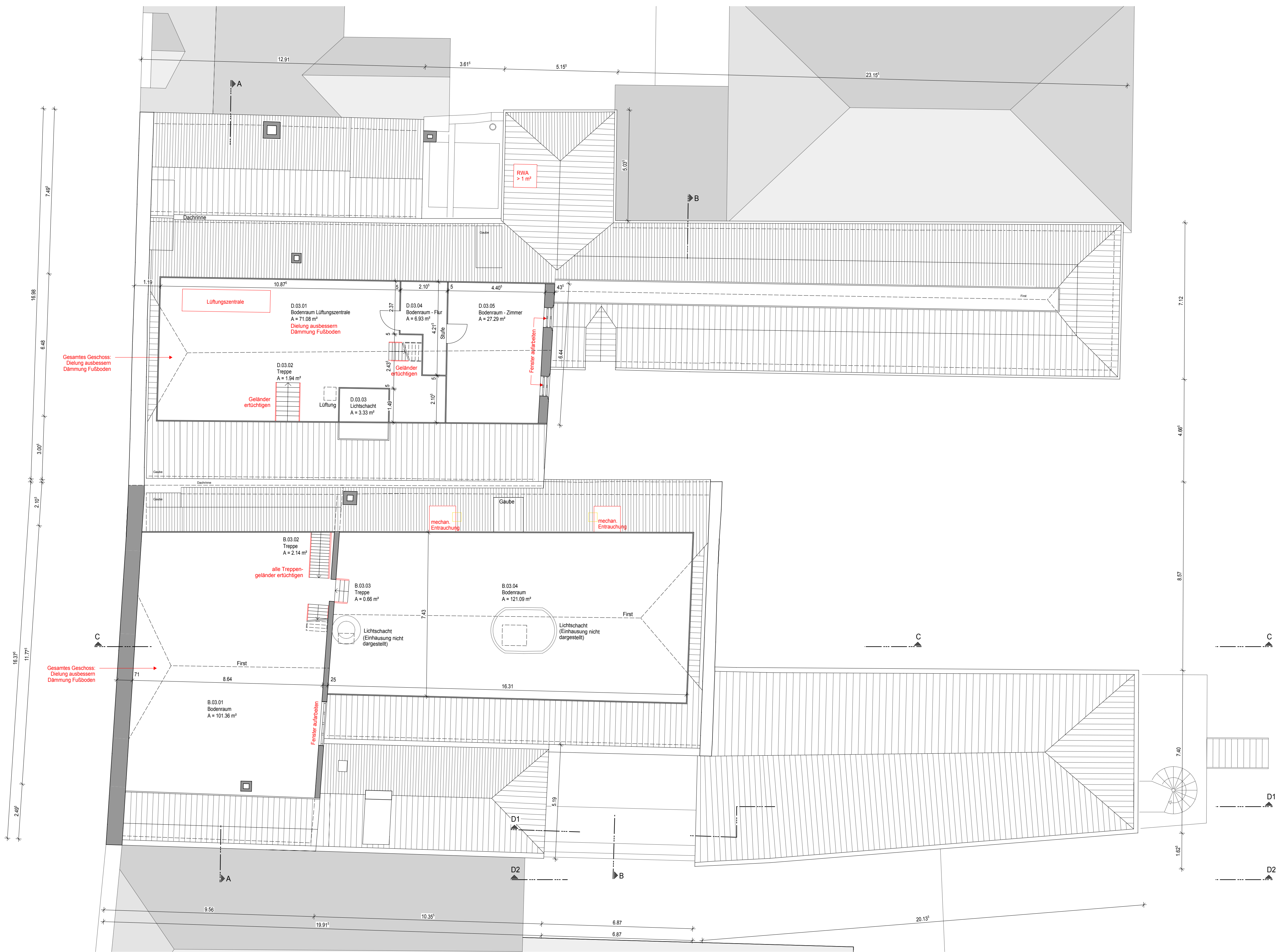
M 1:100

- 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



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:

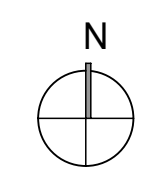
HANSESTADT LÜBECK
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

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 ABRUCH
 - 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 Vorstadiem 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

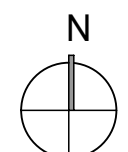
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

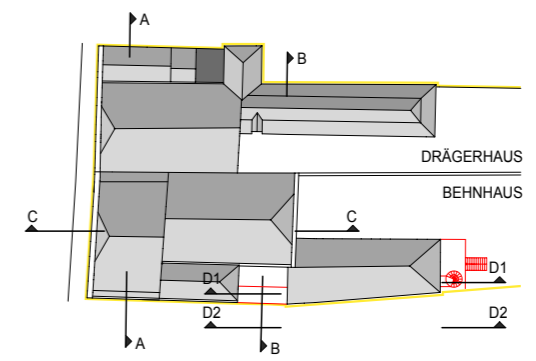
DARSTELLUNG / MASSTAB:

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

LEGENDE

- BESTAND
- Bauteil NEU
- Bauteil ABRUCH

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

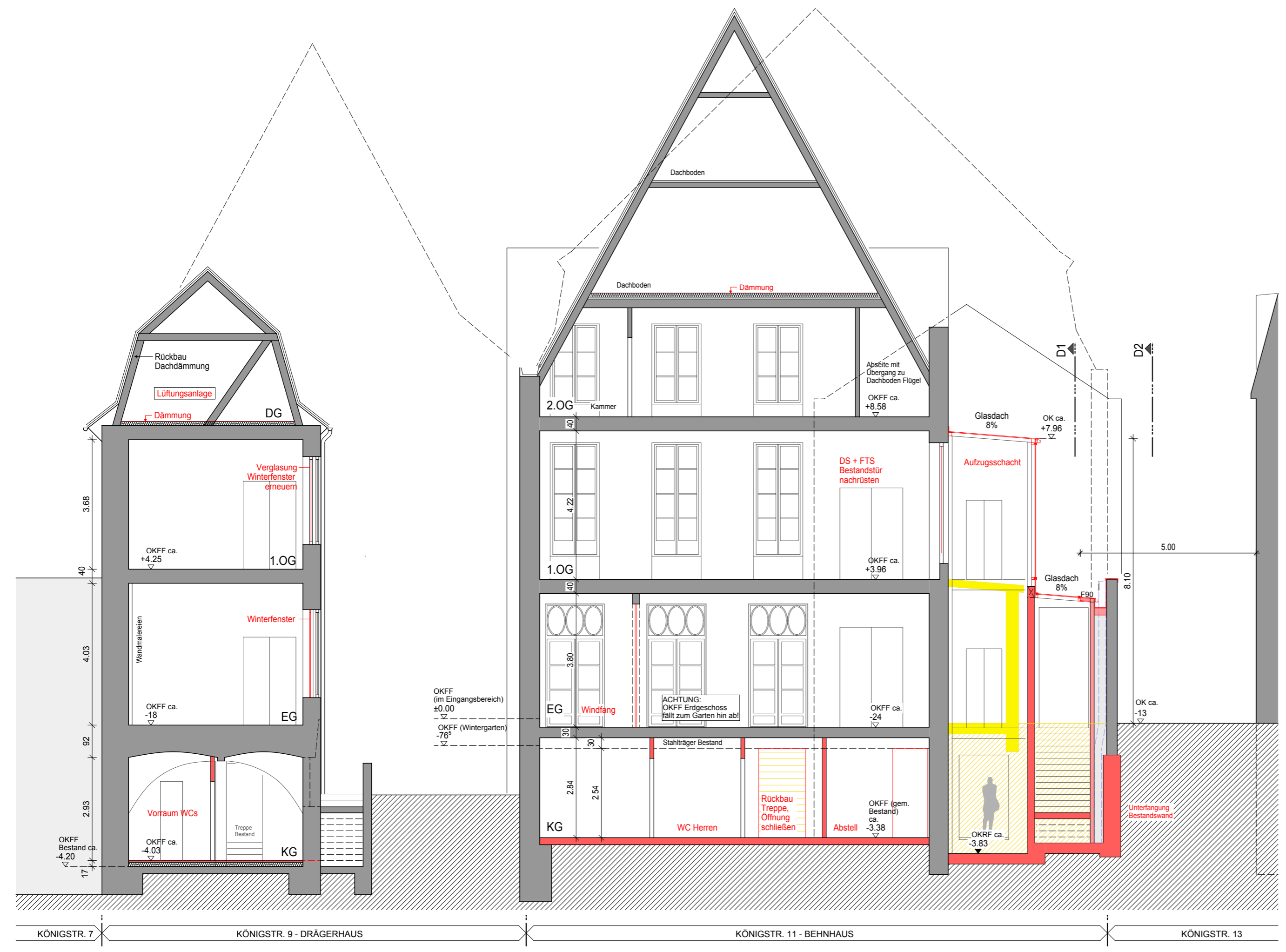
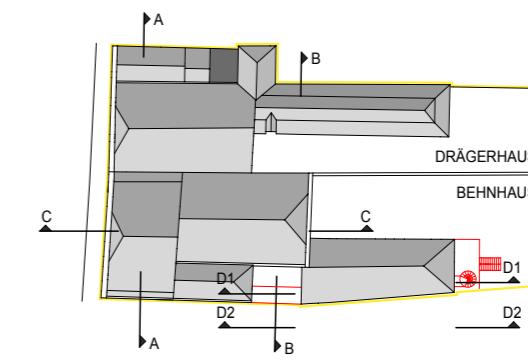
BEREICH 651
GEBÄUDEMANAGEMENT
MÜHLENDAMM 14
23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

SCHNITT B-B M 1:100
Querschnitt

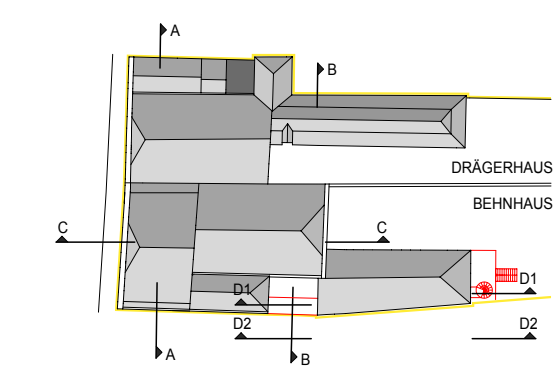
GEZEICHNET: Mareike Ständer
DATUM: 13.10.2015
BLATT: 1503-03-07C

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 ABRUCH



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

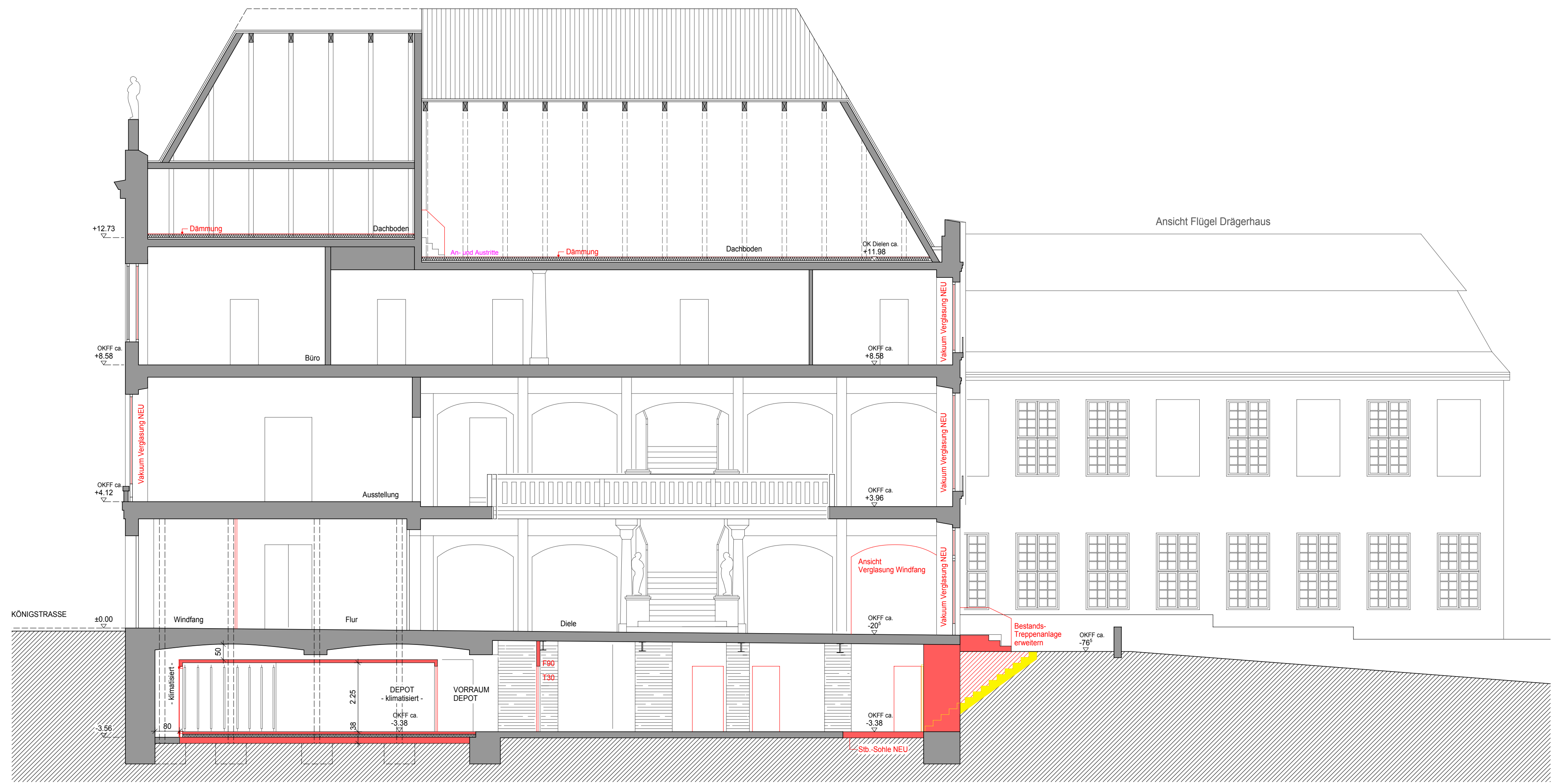
BEREICH 651
 GEBÄUDEMANAGEMENT
 MÜHLENDAMM 14
 23539 LÜBECK

DARSTELLUNG / MASSTAB:

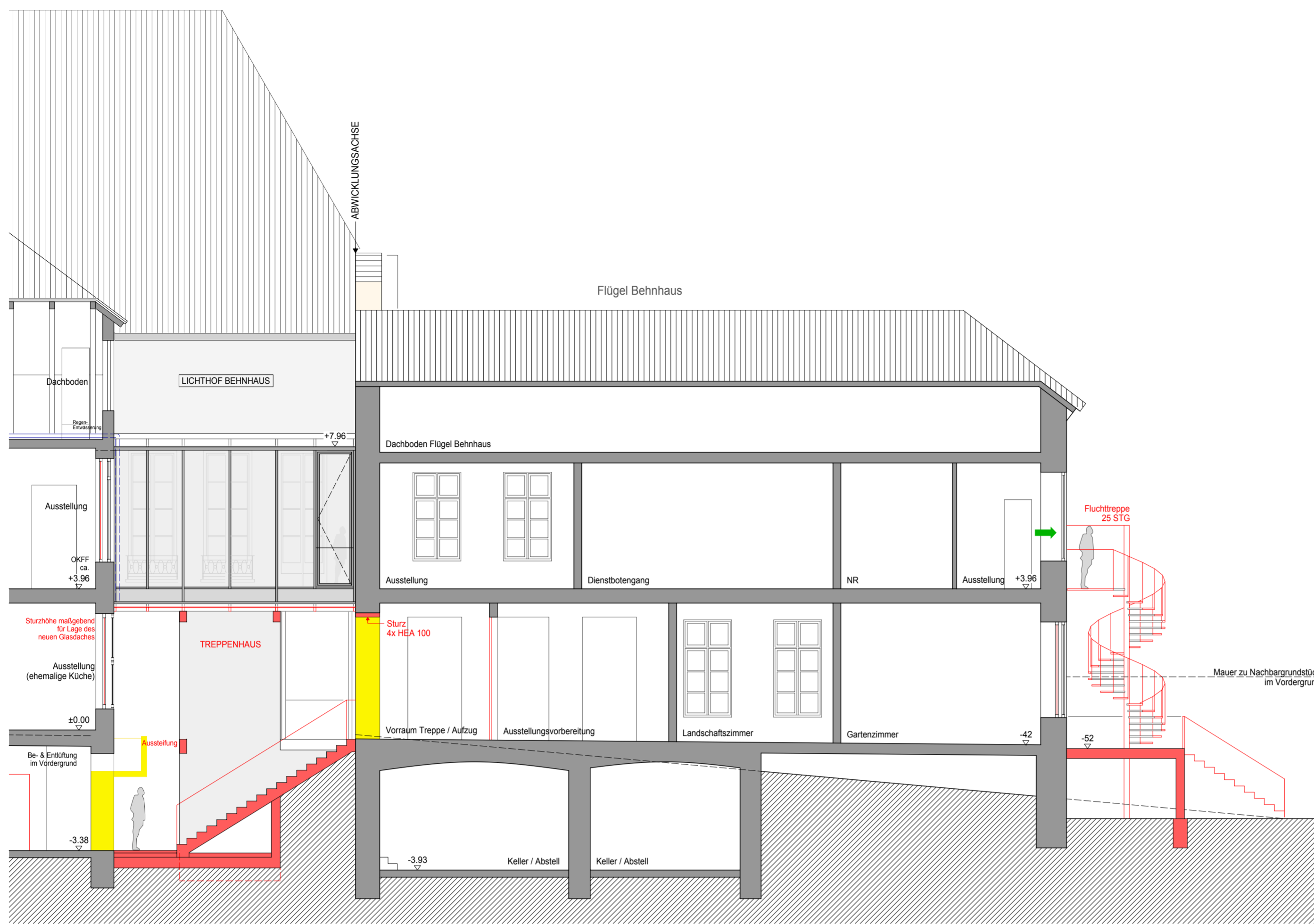
SCHNITT C-C M 1:100
 Längsschnitt Behnhaus

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

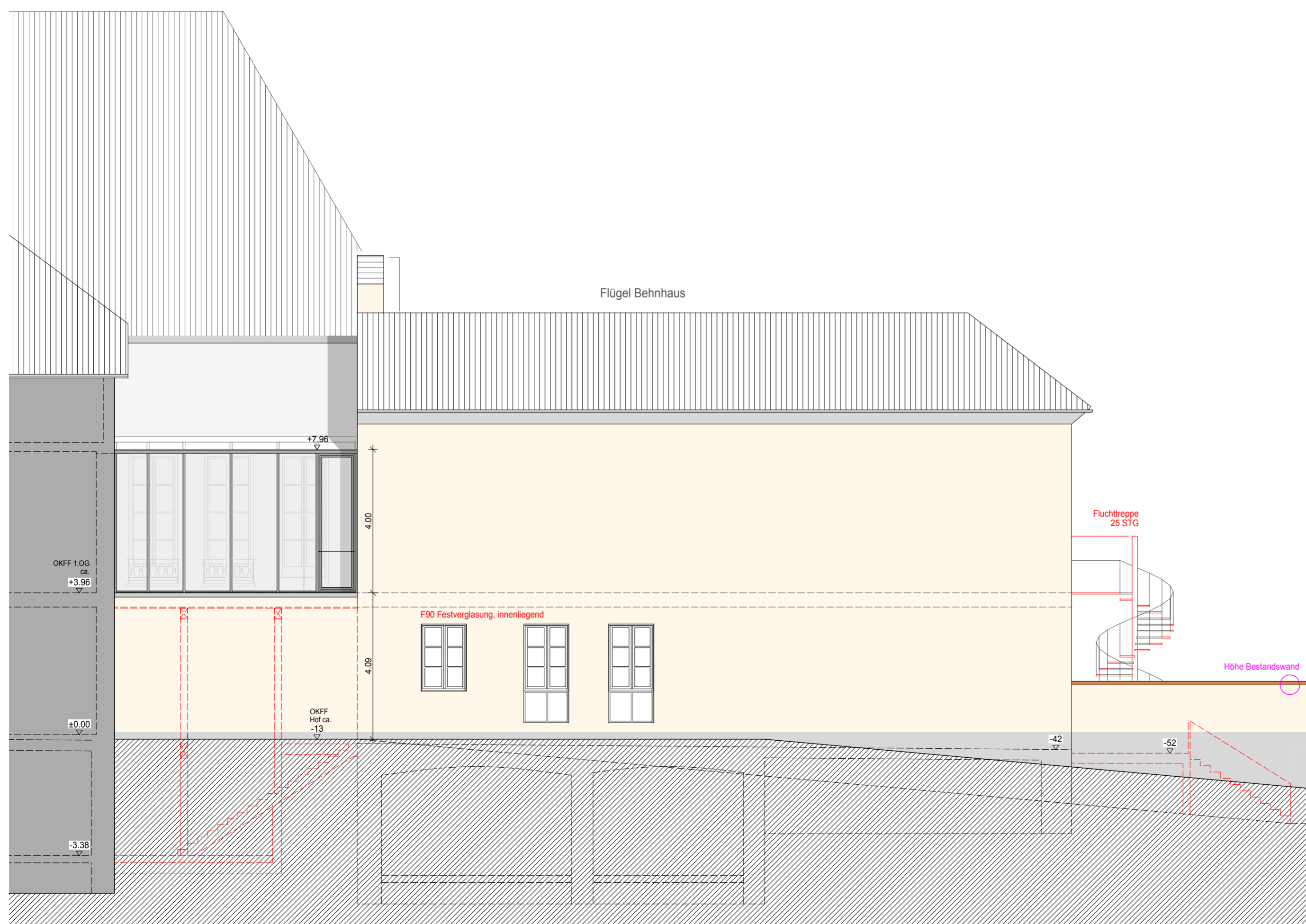
MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
 AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
 TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



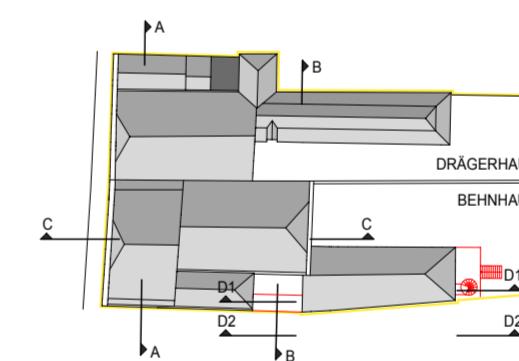
- LEGENDE
- BESTAND
 - Bauteil NEU
 - Bauteil ABRUCH



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:

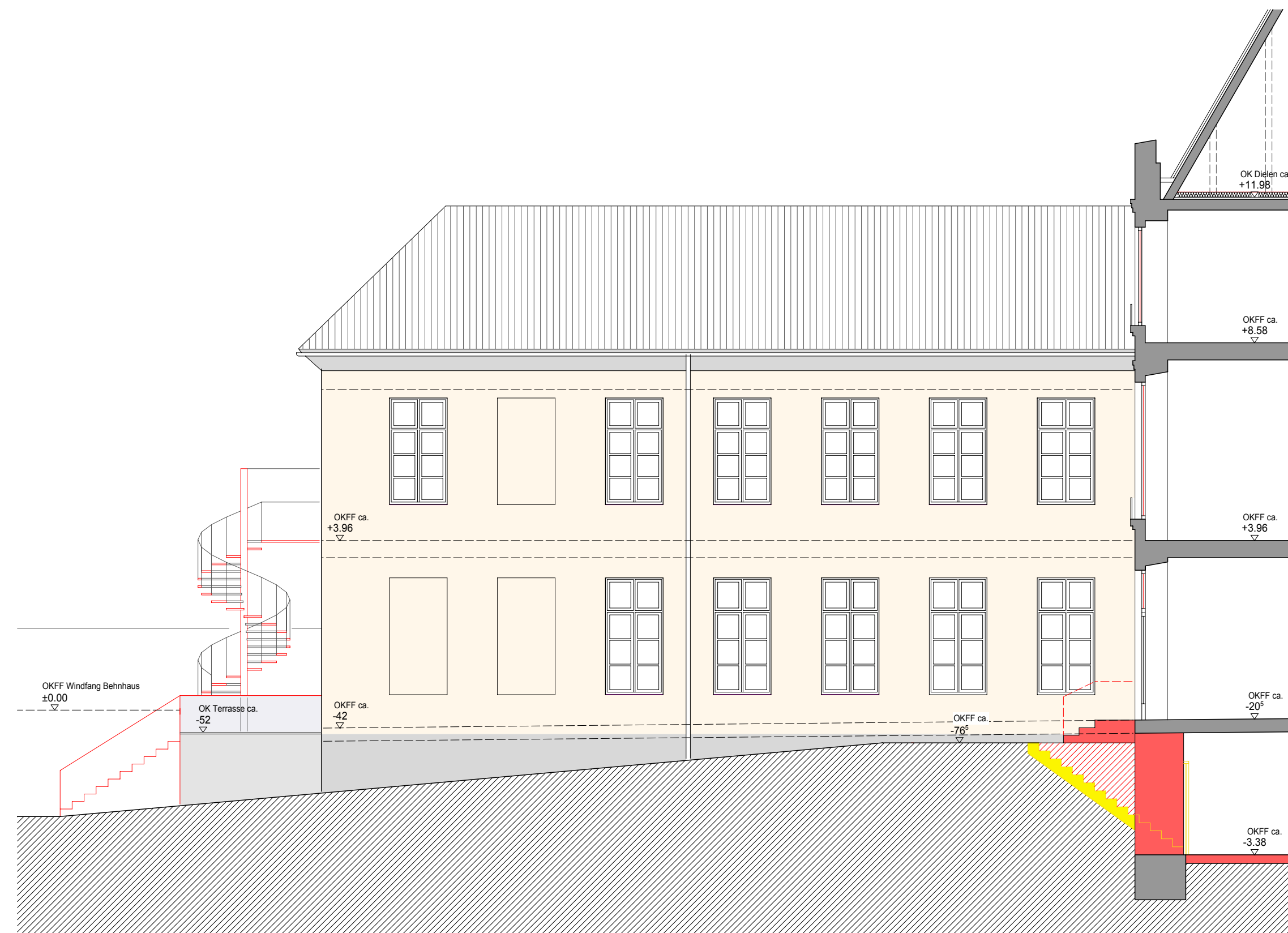
SNITTANSICHT D-D M 1:100
Schnittansicht Süd
Innenhof Behnhaus

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

LEGENDE

- BESTAND
- Bauteil NEU
- Bauteil ABBRUCH

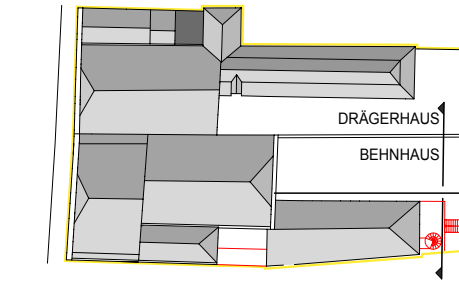
MAI STADTPLANER + ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK
TELEFON 0451 397790 TELEFAX 0451 3977920 office@mai-architekten.de



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