



► Nr. VO/2020/09496
öffentlich

Lübeck, 04.11.2020

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Claudia Schulze (E-Mail: Telefon: 122-6512)

**Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Kleinen Bauhofs 11,
23552 Lübeck, um die akute Raumnot im Fachbereich 5 zu decken**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.11.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Standort Kleiner Bauhof 11 wird für ca. 600.000,- EUR baulich so ertüchtigt, dass die Funktionsfähigkeit des Gebäudes wiederhergestellt ist.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
5.000.1 Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services	Zustimmend
5.060 Fachbereichscontrolling FB5	Zustimmend
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind in der anstehenden Anfrage nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Raumnot Fachbereich 5:

Die Bereiche 5.660 - Stadtgrün und Verkehr und 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung werden in naher Zukunft personell stark wachsen. Durch nicht nutzbare Flächen im Mühlendamm 22 fallen hier belegbare Büroarbeitsplätze weg, und die Raumnot steigt zusätzlich zu den neu geschaffenen Stellen an.

Die neue Stabsstelle 5.000.1 - Verkehrsfluss und Geo-Services wurde etabliert und benötigt hierzu ebenfalls neue Flächen.

Die vom Fachbereich 5 genutzten Gebäude sind vollständig belegt. Weitere Arbeitsplätze können nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Für zusätzliches Personal müssen bereits Besprechungsräume als Büroarbeitsplätze verwendet werden.

Der kleine Bauhof 11 wurde bis zuletzt durch Mitarbeiter:innen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr genutzt. Aufgrund der baulichen und technischen Mängel, wurde dieser Bereich bereits in das Palais Rantzau verlagert. Zurzeit befinden sich noch Mitarbeiter:innen der neuen Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services vor Ort. Die restlichen Flächen weisen einen Leerstand auf, da sie in diesem baulichen Zustand nicht weiter genutzt werden können.

Erläuterung Sanierung Kleiner Bauhof 11:

Das GMHL hatte angestrebt, den Kleinen Bauhof 11 instand zu setzen und gleichzeitig in eine moderne Arbeitswelt umzubauen, um den Anforderungen der Bauordnung im Sinne eines Dienstleisters gerecht zu werden. Es sollte ein barrierefreier Zugang, sowie ein sogenanntes Front Office für den Kundenverkehr, als auch ein Back-Office für die Bürotätigkeiten geschaffen werden. Zudem sollten die laufenden Bauunterhaltungs- sowie Betriebskosten durch die Instandsetzung der überalterten baulichen und technischen Gebäudeteile reduziert werden. Die Investition dieses umfassenden Umbaus sollte insgesamt ca. 2 Mio. EUR kosten.

Die Bürgerschaft hat im Rahmen ihrer Haushaltsberatungen die notwendigen investiven Mittel nicht bereitgestellt und das GMHL wurde damit beauftragt, stattdessen weitere Flächen anzumieten.

Aktuelle Immobilienmarktlage:

Aktuell gibt es keine zentral gelegene Fläche in Lübeck, die die räumlichen Bedarfe des Fachbereichs 5 abdeckt, welche zur Vermietung zur Verfügung stehen. Hierfür wurden alle online verfügbaren Angebote von Lübecker Makler- und Vermietungsbüros überprüft. Anfang 2022 würden zwei Neubauf Flächen in städtischen Randbezirken fertiggestellt werden, welche aber zu einem Mietpreis von 13,50 EUR/m² nettokalt angemietet werden müssten. Diese Kosten übersteigen die Maßgabe, maximal für 10,- EUR/m² nettokalt anzumieten. Daher stehen keine Flächen zur Anmietung zur Verfügung.

Herstellung Funktionstüchtigkeit Kleiner Bauhof 11:

Das GMHL schlägt daher vor, statt einer Anmietung oder einer Modernisierung des Bestands nunmehr im Rahmen einer Bauunterhaltungsmaßnahme die Funktionstüchtigkeit des Kleinen Bauhofs zumindest wieder sicherzustellen, damit ein Leerstand mit Sicherungsaufwand verhindert wird. Die mindestens notwendigen Instandhaltungen hierfür sind im Wesentlichen

- Austausch der vorhandenen Fenster
- Instandsetzung der Elektroinstallation
- Austausch von Sanitärobjekten
- Bodenbelags- und Malerarbeiten

Die Kosten für die reduzierte Instandsetzung betragen ca. 600.000,- EUR.

Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen 2021 im Ergebnisplan im Produkt 111029 (GMHL) auf dem Konto 5211001 (Unterhaltung der Hochbauten) zur Verfügung.

Flächennutzung des instandgesetzten Kleinen Bauhofs

Nach der Instandsetzung des Kleinen Bauhofs 11 werden die Etagen Erdgeschoss, sowie das 1. und 2. Obergeschoss von der Bauordnung genutzt. Dieses hat den positiven Effekt, dass der gesamte Bereich Stadtplanung und Bauordnung in einem Gebäudekomplex zusammengeführt werden kann. Das aktuell von der Bauordnung genutzte Gebäude Mühlendamm 22 kann den Flächenbedarf bereits heute nicht mehr decken. Erschwerend kommt hinzu, dass aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen bereits Büroräume für die Nutzung gesperrt werden mussten.

Die obere Etage des Kleinen Bauhofs soll von den Bereichen Stadtgrün & Verkehr und dem GMHL belegt werden. Die neue Stabsstelle 5.000.1 Verkehrsfluss und Geo-Services soll in den Mühlendamm 22 ziehen. Der Standort Hartengrube soll möglichst zeitnah aufgegeben werden.

Gegenüberstellung Instandsetzung und Anmietung

Die reduzierte Instandsetzung des Kleinen Bauhofs wird ca. 600.000,- EUR kosten. Hinzu kommen in einem Zeitraum von ungefähr 10 Jahren Bauunterhaltungskosten von etwa 400.000,- EUR, sodass für den gesamten Zeitraum Kosten in Höhe von etwa 1,0 Mio. EUR

anfallen werden. Bleibt das Gebäude leer, ist von Aufwendungen für Sicherungsmaßnahmen auszugehen.

Im Vergleich hierzu sind zurzeit nur Anmietungen möglich, welche Mietkonditionen von 13,50 EUR/m² nettokalt aufweisen. Dieses würde Kosten in Höhe von 2.349.000,- EUR verursachen, bei einer Annahme von einem Zeitraum von 10 Jahren und einen Raumbedarf von 1450 m² Nutzfläche (ohne Archivflächen im Dachgeschoss).

Sollte es gelingen eine Mietfläche für 10,- EUR/m² nettokalt anzumieten, würden hier die Kosten, bei gleicher Annahme, bei 1.740.000,- EUR liegen.

Somit ist die Instandsetzung im Vergleich zu beiden Anmietungsvarianten als wirtschaftlicher zu betrachten.

Dringlichkeit der Maßnahme

Da es derzeit keine räumlich und wirtschaftlich zweckmäßige Möglichkeit einer Anmietung gibt, ist die reduzierte Instandsetzung des Kleinen Bauhofs als dringend erforderlich zu werten.

Da neue Stellen in allen Bereichen bereits genehmigt und teilweise auch schon ausgeschrieben wurden, ist der Fachbereich 5 dringend auf eine schnellstmögliche Instandsetzung und Nutzung des Kleinen Bauhofs aufgrund der akuten Raumnot angewiesen.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen