



**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Heike Brons-Schnell (E-Mail: heike.brons-schnell@luebeck.de Telefon: 122-6575)

Austauschvorlage zur Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Umbau und Sanierung Behnhaus Drägerhaus", Königstraße 9-11, 23552 Lübeck, aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR des veranschlagten Gesamtbudgets und erneute Projektfreigabe mit erweiterter EW-Bau

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.11.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.11.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahme „Umbau und Sanierung Behnhaus Drägerhaus“ am Standort Königstraße 9 - 11 wird, bei Mehrkosten i.H. von 4.750.000 €, mit Gesamtkosten in Höhe von 12.900.000 € fortgesetzt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
4.041.7 Kulturstiftung Hansestadt Lübeck die Lübecker Museen	Zustimmung

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

<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch: § 1 der Zuständigkeitsordnung
-------------------------------------	--

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, Energetische Ertüchtigung der obersten Geschossdecken u. aufgehenden Bauteilen im Dachraum

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2020/08858-01 vom 07.05.2020 genommen.

1.1 Zeitliche Übersicht

Planungsbeginn (Auftrag Architekt):	Februar 2015
EW-Bau:	Mai 2016
Baubeginn BA Empfangszimmer für das	Dezember 2019 Buddenbrookhaus (als vorgezogene Maßnahme)
Übergabe Empfangszimmer an Nutzer:	März 2020
Projektfreigabe zur Umsetzung des Projektes:	07.05.2020 - VO/2020/08858-01
Baubeginn BA Kellersanierung:	Dezember 2020
Fertigstellung BA Kellersanierung:	Oktober 2021 Beginn vorgezogene Maßnahmen
Archäologische Grabungen Küchenhof Behnhaus:	3. Quartal 2022 Fertigstellung vor- gezogene Maßnahmen
Archäologische Grabungen Küchenhof Behnhaus:	1. Quartal 2023 Baubeginn BA
Behnhaus:	1. Quartal 2023
Übergabe Gebäude Behnhaus an Nutzer:	3. Quartal 2024
Baubeginn BA Drägerhaus:	3. Quartal 2024
Übergabe Gebäude Drägerhaus an Nutzer:	2. Quartal 2026

1.2 Aktueller Stand der Maßnahme

Die Durchführung der vorgezogenen Maßnahme „Kellersanierung“ wurde im Oktober 2021 abgeschlossen. Es wurde eine umfassende Mauerwerkssanierung in den Kellern des Behn- und des Drägerhauses durchgeführt. Im Zuge der genannten Arbeiten wurde bereits ein Teil der Schadstoffsanierung umgesetzt sowie vorbereitende Arbeiten für die folgenden Bauabschnitte Behn- und Drägerhaus ausgeführt. Das Baugeschehen war beeinflusst durch die Corona-Pandemie. Der erst in der Ausführung festgestellte mikrobielle Befall von Mauerwerksflächen und dessen Behandlung sowie Arbeiten an den Kelleraußenwänden, führten

zur verzögerten Fertigstellung im Oktober 2021. Da der Heizungsumschluss im Jahr 2022 außerhalb der Heizperiode nicht mehr möglich war und der Umschluss der Heizung erst nach Abschluss der Heizperiode 2022/23 erfolgen kann, ist der Baubeginn des 1. Bauabschnitts „Behnhaus“ für Anfang 2023 geplant. Die Fertigstellung der Ausführungsplanung sowie die Vorlage der Vergabeunterlagen sind für September 2022 vorgesehen. Teilmaßnahmen, welche ein hohes Maß an Terminrisiken im Projektablauf/Bauzeitenplan darstellen, werden vorgezogen und in 2022 umgesetzt, um die bauzeitlichen Abhängigkeiten zu reduzieren. Hierzu gehören im Wesentlichen die Rückbauarbeiten der Bebauung, sowie die archäologischen Grabungen im ehem. Küchenhof des Behnhauses, welche sich seit Juli 2022 in der Ausführung befinden.

1.3 Kostenentwicklung

Die aktuellen Kosten stellen sich nach Kostengruppen im Vergleich zur EW-Bau 2016 und zur Projektfreigabe aus 2020 wie folgt dar:

			2016	2020	2022
			EW-Bau	Projektfreigabe	1. Nachtrag EW-Bau
KGR	100	Grundstück		0 €	0 €
KGR	200	Herrichten/ Erschließen	189.000 €	230.000 €	401.000 €
KGR	300	Bauwerk-Bau- konstruktion	2.486.000 €	3.006.000 €	5.566.000 €
KGR	400	Bauwerk-Techn. Anlagen	2.594.000 €	3.478.000 €	4.506.000 €
KGR	500	Außenanlagen mit Planung	18.000 €	23.000 €	130.000 €
KGR	600	Ausstattung	12.000 €	15.000 €	16.000 €
KGR	700	Baunebenkosten	1.116.000 €	1.397.000 €	2.265.000 €
Zur Aufrundung (Sicherheit)			35.000 €	1.000 €	16.000 €
Gesamtkosten (brutto)			6.450.000 €	8.150.000 €	12.900.000 €
				100,00 %	158,28 %

Im Jahr 2020 wurde die Projektfreigabe auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau von 2016 mit aktualisierten Baukosten in Höhe von 8.150.000,- € erteilt. Inklusiv Baupreissteigerungen, erhöhten Kosten für die Mauerwerkssanierung der Keller gewölbe von Behn- und Drägerhaus, zusätzlichen Baunebenkosten, neuen Planungs erkenntnisse und erweitertem Planungsauftrag belaufen sich die derzeitigen Kosten nunmehr auf 12.900.000,- €.

2. Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr. 1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20 % oder um mehr als 175.000,- € netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung gegenüber der Kostenermittlung aus 2020 um ca. 4.735.000,- € steigen.

Aus den folgenden Gründen konnte die erforderliche Vorlage zur Fortsetzung des Projektes erst im September 2022 erstellt werden:

1. Im Rahmen der weiterführenden Planungsprozesse aller Fachdisziplinen mussten neue Detaillierungen vorgenommen werden. Die Mehrkosten, als Ergebnis der vertieften Planung, ließen sich erst jetzt fundiert beziffern.
2. Die Anforderungen an Sicherheitsbelange und Barrierefreiheit, sowie sich daraus ergebende Mehrkosten, konnten erst nach erweiterten Planungsumfängen ermittelt werden.

(Die Anforderungen der Versicherung wurden erst Anfang 2022 aktualisiert, 2015 war die Schaffung der Barrierefreiheit noch nicht im Planungsauftrag enthalten.)

3. Der Sanierungsbedarf der Dächer der beider Häuser, sowie der Gebäudefassaden waren in der EW-Bau von 2016 aus Kostengründen zunächst zurückgestellt worden. Jedoch hat sich der Erhaltungszustand der genannten Bauteile seit dem vergangenen Projektzeitraum deutlich verschlechtert. So kam es in Jahren 2021 und 2022 stark gehäuft zu Wassereintrüben in den Dachräumen des Gebäudeensembles, was eine zeitnahe Sanierung der Dächer unumgänglich macht.
4. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge der unter 1. - 3. genannten Punkte wurde eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäude über den bisherigen Planungsauftrag hinaus angestellt und in einem „Nachtrag zur EW-Bau“ als fundierte Entscheidungsgrundlage zur Fortsetzung des Projektes zusammengefasst. Im Rahmen der hier vorliegenden Vorlage wird nun die Fortsetzung des Projektes beantragt. Die Kosten wirken sich, durch entstehende Synergien in der Umsetzung der bisher geplanten Maßnahmen, nicht in voller Höhe auf die Mehrkosten aus (z. B. Gerüst für Fenster und Fassade).

3. Begründungen der Mehrkosten

3.1 Übersicht zur Mehrkostenentwicklung nach Kostengr. (Differenz 2020 zu 2022):

KGR	200	Herrichten u. Erschließen	+ 171.000 €
KGR	300	Bauwerk-Baukonstruktion	+ 2.560.000 €
KGR	400	Bauwerk-Techn. Anlagen	+ 1.028.000 €
KGR	500	Außenanlagen mit Planung	+ 107.000 €
KGR	600	Ausstattung	+ 1.000 €
KGR	700	Baunebenkosten	+ 868.000 €
<i>Zur Aufrundung (Sicherheit)</i>			+ 15.000 €
Gesamt (brutto)			+ 4.750.000 €

3.2 Übersicht zur Mehrkostenentwicklung nach Themen (Differenz 2020 zu 2022):

1.	Baunebenkosten	+ 868.000 €
2.	Baupreissteigerung	+ 575.000 €
3.	Mehrkosten aus vertiefender Planung	+ 1.205.000 €
4.	Mehrkosten Erweiterter Planungsauftrag (neue Maßnahmen)	+ 1.752.000 €
5.	Mauerwerkssanierung Kellergewölbe	+ 228.000 €
6.	Archäologie	+ 107.000 €
<i>Zur Aufrundung (Sicherheit)</i>		+ 15.000 €
Gesamt (brutto)		+ 4.750.000 €

3.3 Erläuterung:

Das Projekt startete nach der Freigabe bereits unter einem erheblichen Zeitdruck. So wurde im Jahr 2020 bereits mit der Kellersanierung des Behn- und Drägerhauses als vorgezogene Maßnahme begonnen, um Fördermittel des BKM beanspruchen zu können. Aufgrund von erhöhten Submissionsergebnissen für die Arbeiten der Mauerwerkssanierung sowie der Corona-Pandemie geschuldeten Lieferengpässen und Mitarbeiterausfällen kam es jedoch zum zeitlichen Verzug, welcher zusätzliche Kostensteigerungen zur Folge hatte.

Es entstehen Mehrkosten durch erforderliche begleitende Erdarbeiten vom städtischen Bereich Archäologie im Zusammenhang mit der Herrichtung des ehemaligen Küchenhofs für die Errichtung des neuen Erschließungskerns/Aufzugsanlage im Behnhaus.

Weitere Mehrkosten sind auf Grund der aktuellen Marktsituation und der daraus entstande-

nen Preissteigerung entstanden.

Die Mehrkosten verteilen sich zu 22% auf die Kostengruppe 400 und 54% auf die Kosten-
gruppe 300. Hier sind die vorgezogenen Maßnahmen, Sofortmaßnahmen und die Mauer-
werkssanierung im Keller berücksichtigt. In den Mehrkosten der KGR 700/Punkt 1 Bau-
nebenkosten sind anteilige Baunebenkosten von 25% enthalten.

Aufgrund der Sensibilität des Objektes hinsichtlich der Ausstattung wie auch Ausstellungs-
gegenständen, der Fortführung des Museumsbetriebs während der Umsetzung des jeweili-
gen Bauabschnittes (1. BA Behnhaus, 2. BA Drägerhaus) wurde nach Abstimmung zwischen
der Museumsleitung und dem GMHL festgelegt, zur Überwachung der Zugänglichkeit wäh-
rend der Bauausführung eine entsprechende Sicherheitskontrolle durchführen zu lassen. Bei
der Ermittlung der Kosten wurde der derzeitige geplante Ausführungszeitraum von 36 Mona-
ten angenommen.

Die Kostenermittlung basiert auf einer weitestgehend fertiggestellten Ausführungsplanung
und der darauf aufbauenden bepreisten Leistungsverzeichnisse für den 1. Bauabschnitt
Behnhaus. Die Kostenermittlung für den 2. Bauabschnitt basiert auf einer erweiterten Kos-
tenberechnung. Die Kosten wurden für die Zeiträume der Ausschreibung kalkuliert. Jedoch
kann es aufgrund des hohen kalkulatorischen Risikos der Unternehmer und der langen Bau-
zeit zu überdurchschnittlichen Teuerungsraten kommen, woraus sich Abweichungen zwis-
chen Kostenberechnung und Angebot ergeben können. Aufgrund der aktuellen Konjunktur
und den Entwicklungen am Rohstoff- und Materialmarkt kann keine fundierte Aussage über
definierte Preissteigerungen für den 2. Bauabschnitt erfolgen.

Während der gesamten Planungsphase und Bauzeit wurde und wird projektbegleitend von
den Planern und durch das GMHL sondiert, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maß-
nahme erfolgen können. Diese würden, soweit unter Wahrung der Nutzeranforderungen
möglich, umgesetzt werden. Bisher konnten bei Berücksichtigung aller realistischen Aspekte
jedoch keine wesentlichen Kosteneinsparungen identifiziert werden.

Eine Reduktion des erweiterten Planungsauftrages gem. dieser Vorlage wäre nur durch den
Entfall der im Folgenden erläuterten Bauteile und Teilmaßnahmen (Sanierung der Dachflä-
chen, Sanierung der Fassadenflächen, Entfall der Umsetzung des umfassenden Bedarfs-
konzeptes zur Barrierefreiheit oder des Sicherheitskonzeptes) möglich. Dazu folgende Erläu-
terungen:

1. Dachflächen/Tragwerk

Bei einem erneuten Zurückstellen der Instandsetzung der gemäß aktuell durchgeführter
Bestandsaufnahme der Dachflächen festgestellten Mängel, sind weitere Durchfeuchtun-
gen und Substanzschäden am Tragwerk zu erwarten. Die Sanierung der Balkenköpfe ist
bereits Bestandteil der Maßnahme. Die zusätzlichen Maßnahmen beziehen sich im We-
sentlichen auf die grundlegende Ertüchtigung der Bauteil-Anschlüsse und Kehlen. Eine
zeitversetzte Ausführung würde die neuerliche Einrüstung des Gebäudes erforderlich ma-
chen.

2. Fassaden

Der Zustand der Fassaden an der Königstraße ist schlecht. Neben der sichtbar aufgebro-
chenen Farbbeschichtung mit ungeeignetem Schichtenaufbau sind Putzschäden infolge
der eingeschränkten Dampfdiffusion und durch die vorhandenen Risse begünstigte Frost-
schäden festzustellen.

Der kritische Zustand der Bausubstanz der Fassaden würde sich bei einem erneuten Zu-
rückstellen zunehmend verschlechtern. Der Zustand der Balustraden, Gesimse und
Skulpturen ist bereits stark angegriffen und weist Abplatzungen auf.

Ein im Innenraum umfangreich saniertes Gebäude mit einer rissdurchsetzten, beschädig-
ten Fassade hätte ein kontroverses Erscheinungsbild zur Folge. Darüber hinaus wären
unmittelbar nach Fertigstellung der jetzigen Maßnahme neue Projekte zur Behebung der

o. g. Mängel zu veranlassen.

Die gleichzeitige Bearbeitung der Dächer, Entrauchung, Sicherheitsmaßnahmen, Blitzschutz, Fassade und Fenster ist im Rahmen der jetzigen Maßnahme im Bauablauf erforderlich und im Hinblick auf eine einmalige Einrüstung der Häuser empfohlen.

3. Barrierefreiheit

Die im Projektumfang von 2020 enthaltenen Maßnahmen zur Barrierefreiheit beinhalteten lediglich räumliche Anpassungen im Eingangsbereich, den Aufzug und die WCs. Gemäß dem neuen Konzept, das mit einer Gutachterin für Barrierefreiheit entwickelt wurde, werden alle Ausstellungsbereiche barrierefrei und das Haus ganzheitlich überarbeitet.

Der Entfall der Maßnahmen aus dem Bedarfskonzept zur Barrierefreiheit hätte somit Auswirkungen auf die barrierefreie Gesamterschließung des Gebäudes. Entsprechend der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH), §52 Barrierefreies Bauen Abs. 2, müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind in den dem allgemeinen Besucher und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere u.a. für Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens. Die technische Umsetzung ist mit der Einführung der DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude, als Technische Baubestimmung Schleswig-Holstein geregelt. Das Denkmalschutzgesetz sagt dazu in §13 Abs. 3 aus, dass für die Belange von Menschen mit Behinderung, von älteren Menschen sowie von anderen Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen bei öffentlich zugänglichen Denkmalen angemessene Vorkehrungen zu treffen sind.

4. Sicherheitskonzept

Aufgrund der sehr hohen Werte (künstlerisch und vor allem versicherungstechnisch) der im Museum Behnhaus Drägerhaus verwahrten Kunstsammlung hat die Sicherung der Gebäude im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen einen besonders hohen Stellenwert. Leihgeber (privat und institutionell) erwarten neben konservatorischen auch entsprechende Sicherheitsstandards. Die Versicherer, bei denen (Dauer-)Leihgaben im Wert mehrerer Million Euro versichert sind, stellen konkrete Auflagen bei der Verbesserung der Gebäudesicherheit. Um zukünftig herausragende Dauerleihgaben im Museum präsentieren und im Rahmen von Sonderausstellungen hochkarätige Werke anderer Museen entleihen zu können, ist ein zeitgemäßes Sicherheitskonzept Grundvoraussetzung für die Museumsarbeit.

Im Rahmen der Erstellung eines Sicherheitskonzeptes wurde das Gebäude darum u. a. hinsichtlich der Einbruchhemmung bewertet.

In einer ersten Planungsphase war die Überlegung, aus Kostengründen die Außenhaut der Gebäude (sprich: Fenster) teilweise aus dem strengen Sicherheitskonzept herauszulassen. Die Flügelräume im Behnhaus sollten zunächst ohne Sicherungsverglasung saniert werden. Erst an den Übergangstüren des Flügels in die Diele bzw. die Galerie sollte dann eine mechanische und elektronische Barriere mit hoher Schutzklasse errichtet werden. Aufgrund der Brandschutzauflagen (zweiter Rettungsweg, Entrauchung) stellte sich dies in der Detailplanung dann als nicht umsetzbar heraus. Die angedachten Türen können nicht gleichzeitig dem Brandschutz und der Gebäudesicherung dienen. Das vom externen Sicherheitsberater erarbeitete Sicherheitskonzept sah als einzige Möglichkeit die Verlagerung der mechanischen und elektronischen Gebäudesicherung auf die Außenhaut und damit sämtliche Fenster vor.

Daraus resultierende Maßnahmen sind wesentlich in der KG 331 abgebildet. Ein Aufrüsten der denkmalgeschützten Fenster ist nicht möglich. Aus dem energetischen Gesamtkonzept ist der generelle Einbau von Winterfenstern erforderlich. Die Widerstandsklassen sämtlicher Winterfenster wurden daher entsprechend den Vorgaben angepasst und unter Berücksichtigung der gestalterischen Anforderung erreicht.

Durch die sich ergebenden Synergien, dem Bedarf an Austausch und Ertüchtigung der Fenster aus energetischen und sicherheitsrelevanten Belangen, können die Kosten gegenüber einer zeitversetzten/getrennten Umsetzung reduziert werden. Wenn das SI-Konzept nicht zur Ausführung kommt, werden erforderliche Sicherheitskriterien der Versicherer nicht erfüllt, welche mindestens andere Konditionen fordern oder im Falle von Leihhausstellungen von anderen Museen, diese nicht zulassen.

Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (Differenz 2020 zu 2022):

Maßgebliche Kostenveränderungen entsprechend der Übersicht unter 3.2 sind:

1. Baunebenkosten (Mehrkosten ca. 868.000,- €):

- In der letzten Planungsfreigabe 2020 wurden zu geringe Ansätze für begleitende Planungs- und Fachingenieurleistungen etc. angenommen bzw. mussten noch weitere Fachplaner:innen involviert werden. Dies betrifft z. B.:
Fachbauleitung Mauerwerkssanierung, Bauforschung, Schadstoffgutachten, Baugrundgutachten, bauphysikalische Berechnungen, restauratorische Voruntersuchungen im Gesamtgebäude, Erarbeitung von Antragsunterlagen diverser Förderanträge (BKM, BEG etc.), Nachtrag Sicherheits- und Gesundheitskoordination, Beweissicherung des Nachbargebäudes aufgrund der Aufzugsarbeiten, Fachplanung Barrierefreiheit.
Mehrkosten ca. 196.000,- € brutto.
- Durch die Erhöhung der anrechenbaren Kosten resultieren Mehrkosten der Architekten- und TGA-Planer-Honorare, die ca. 552.000,- € betragen.
- Da die Maßnahme bei fortlaufendem Museumsbetrieb umgesetzt wird, ist zur Überwachung der Zugänglichkeit eine entsprechende Sicherheitskontrolle durchzuführen.
Mehrkosten ca. 120.000,- € brutto.

2. Baupreissteigerung (Mehrkosten ca. 575.000,- €):

- Aufgrund der aktuellen Marktsituation im gesamten Baugewerbe und der daraus resultierenden Preisentwicklung wurden für den Jahreswechsel 2022/23 (Baubeginn 1. BA Behnhaus) folgende Preissteigerungen zugrunde gelegt:

KG300	Bauwerk und Baukonstruktion	5,0 %
KG400	TGA Heizung-Lüftung-Sanitär	13,4 %
KG400	TGA Elektrotechnik	6,0 %

3. Mehrkosten aus vertiefter Planung (Mehrkosten ca. 1.205.000,- €) z. B.:

- Erhöhter Kostenaufwand für die Auslagerung von Inventar u. Kunstgegenständen des Behn- u. Drägerhauses
Mehrkosten ca. 68.000,- € brutto.
- Für die archäologische Grabung (im Bereich des zukünftigen Aufzuges) ist eine vorgezogene Maßnahme zur Freilegung des Innenhofes und Durchführung der Verbauarbeiten vorgesehen. Aufgrund des Zustandes der Grenzmauer musste eine grundlegende Planungsüberarbeitung der Verbaustellung erfolgen. Ursprünglich war ein klassischer Verbau mit Holzbohlen vorgesehen, nun muss eine durchgehende Stahlbetonwand in WU-Beton und die Durchführung der abgetreppten Gründungsmaßnahme im Bereich des neuen Aufzugs errichtet werden
Mehrkosten 146.000,- € brutto.
- Sondierungen sowie neu hinzukommende Abdichtungsmaßnahmen an den hofseitigen Kelleraußenwänden des Drägerhauses, notwendige Reparaturen an der straßenseitigen Kasematte des Drägerhauses, notwendige Erneuerung des Terrassenbelags und vorgezogene Interimslösungen
Mehrkosten 52.000,- € brutto.
- Änderung der Verlegewege von Heiz- und Lüftungsleitungen im Keller des Behnhauses und Drägerhauses
Mehrkosten 172.000,- € brutto.
- Detaillierte Planung und Anpassung der Fußbodenheizung der Diele im Behnhaus u. a. aufgrund der nur sehr gering möglichen Gesamtaufbauhöhe
Mehrkosten 11.000,- € brutto.
- Installation von 2 zusätzlichen Rauchschutzklappen in der zentralen Zuluft- und Abluftleitung der Lüftungsanlage für das Depot im KG des Behnhauses
Mehrkosten 3.800,- € brutto
- Aus restauratorischen Gründen empfohlene Erweiterung der Sockelleistenheizung im

KG des Behnhauses

Mehrkosten 7.000,- € brutto.

- Auf Grund der notwendigen brandschutztechnischen Trennung des 1. OGs und des 2. OGs im straßenseitigen Hauptflügel des Drägerhauses sind Lüftungskanäle mit zusätzlichen Brandschutzklappen erforderlich
Mehrkosten 14.000,- € brutto.
- Mehrkosten in der KG 444 Niederspannungsanlagen bspw. durch Anpassungen von Fußbodentanks und Installationsgeräten sowie der nach Prüfung der elektrischen Installation im Drägerhaus erforderlichen Neuinstallation
Mehrkosten 113.000,- € brutto.
- Mehrkosten durch Detailierung der Beleuchtungsanlagen in der Ausführungsplanung
Mehrkosten 212.000,- € brutto.

4. Mehrkosten Erweiterter Planungsauftrag entsprechend der Erläuterung unter 3.3 (Mehrkosten ca. 1.752.000,- €):

- Dachsanierung
Mehrkosten ca. 93.000,- € brutto
- Fassadensanierung/Malerarbeiten
Mehrkosten ca. 312.000,- € brutto
- Gerüstbauarbeiten
Mehrkosten 105.000,- € brutto
- Umfangreiche, sicherheitsrelevante und denkmalgerechte Ertüchtigungen von Fenstern (Kastenfenster) und Türen im Bestand zur Umsetzung des Sicherheitskonzeptes
Mehrkosten 988.000,- € brutto
- Erweiterung der Gefahrenmelde- und Alarmanlage zur Umsetzung des Sicherheitskonzeptes.
Mehrkosten 86.000,- € brutto
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
Mehrkosten 168.000,- € brutto.

5. Mauerwerkssanierung Kellergewölbe (Mehrkosten ca. 228.000,- €):

- Mehrkosten aufgrund von erhöhten Submissionsergebnissen für die Arbeiten der Mauerwerkssanierung, Kostensteigerungen durch Corona bedingten zeitlichen Verzug und Nachtragsleistungen.
Mehrkosten ca. 228.000,- € brutto

6. Archäologie (Mehrkosten ca. 107.000,- €):

- Erforderliche begleitende Erdarbeiten vom städtischen Bereich Archäologie im Zusammenhang mit der Herrichtung des ehemaligen Küchenhofs für die Errichtung des neuen Erschließungskerns/Aufzugsanlage im Behnhaus.
Mehrkosten ca. 107.000,- € brutto

4. Begründung der Dringlichkeit

Die Maßnahme „Behnhaus Drägerhaus Umbau und Sanierung“ ist soweit fortgeschritten, dass Ende Oktober 2022 die Ausschreibungen und Ende Januar 2023 die Vergaben der KG (Kostengruppen) 400 des 1. BA und 2. BA sowie eines Großteils der Gewerke der KG 300 für den 1. BA geplant sind und durchgeführt werden müssen. Eine Verzögerung bzw. Verschiebung des Vergabezeitraums hätte Folgen auf den Bauablauf, da dieser an die Heizperioden 22/23 und 23/24 gekoppelt ist. Eine Verschiebung hätte somit eine Verzögerung im Gesamtprojektverlauf von bis zu einem Jahr zur Folge. Daher ist es dringend erforderlich die Freigabe zur Fortsetzung der Baumaßnahme im September 2022 zu erteilen.

5. Deckung des Mehrbedarfs

Für das Haushaltsjahr 2023 sind gemäß Mittelabflussplan (siehe Anhang) Mittel in Höhe von 3.215.000,- € erforderlich. Hierfür stehen voraussichtlich 108.000,- € aus Restmitteln aus 2022 und die weiteren 1.000.000,- € als Urbudget aus 2023 zu Verfügung.

Eine Deckung der dann noch fehlenden 2.215.000,- € für 2023 erfolgt durch das investive Bereichsbudget vom GMHL und wird unterjährig rechtzeitig auf dem Produktsachkonto zur Verfügung gestellt.

Die geplanten Vergaben im 4. Quartal 2022 für den 1. BA Behnhaus werden gedeckt durch folgende Verpflichtungsermächtigungen:

VE22 zL. 2023	2.000.000,- €
VE22 zL. 2024	2.900.000,- €
VE22 zL. 2025	900.000,- €

Der gem. o. g. Kostenzusammenstellung genannte Bedarf in Höhe von 12.900.000,- € wird in der Haushaltsanmeldung für 2023 hinsichtlich der Ordnung der Urbudgets und der VEs entsprechend angepasst.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass für das Projekt Bundeszuwendungen aus „Mitteln der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) zur Substanzerhaltung und Restaurierung von unbeweglichen Kulturdenkmälern von nationaler Bedeutung“ jährlich beantragt werden. Für das Jahr 2020 wurden bereits 276.285,- € ausgezahlt, für das Jahr 2021 wurden weitere 117.000,- € bewilligt, für das Jahr 2022 weitere 178.225,- €.

Weitere Fortsetzungsanträge für die Jahre 2023 bis 2026 werden gestellt. Eine maximale Förderhöhe könnte insgesamt ca. 1,4 Mio. € betragen, der zu erwartende Förderbetrag kann nicht prognostiziert werden, da die Anträge nur jährlich gestellt werden können und jeweils eigene Förderbescheide erhalten. Dies impliziert allerdings aktuell auch die Chance, aufgrund des nunmehr erhöhten Projektumfangs höhere Fördermittel zumindest zu beantragen und u. U. zu erhalten. Darüber hinaus wird versucht, weitere Mittel bei anderen Förderprogrammen zu generieren.

Die durch Bundes-/Landesmittel geförderte Sanierungsmaßnahme Dräger-/Behnhaus enthält neben den Kosten der reinen Gebäudesanierung auch Kosten für den Ersatz/die Erneuerung von Betriebsvorrichtungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Museums stehen und diesem zuzuordnen sind.

Das GMHL stellt die investive haushaltmäßige Ordnung her, plant, beauftragt und rechnet alle Gewerke einschließlich der Betriebsvorrichtungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme ab. Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme und Abrechnung der Anlage im Bau durch die Anlagenbuchhaltung werden die dem Museum zuzuordnenden Betriebsvorrichtungen als Einzelanlagen dem Produkt Lübecker Museen 251001 abschreibungspflichtig zugeordnet.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Bewertungsmatrix zur optionalen Freigabe stehender Kostenpunkte

Anlage 3: Argumentation zur Organisation des Bauablaufs

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.651.12

Produkt: 111029

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

Anlage zur Vorlage vom 23.09.2022

VO-Nr.: VO/2022/11436-01

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge	1.378.695,00				
Aufwendungen	-4.750.000,00				
davon:					
Sonderpostenauflösung (SoPo)	1.378.695,00				
Abschreibungen (AfA)	-4.749.999,00	Fertigstellung Ende 2. Quartal 2026			
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-3.371.305,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-2.137.500,00	-142.500,00	-142.500,00	-142.500,00	-142.500,00
Einzahlungen	1.378.695,00	178.225,00	242.109,00	242.107,00	209.826,00
Auszahlungen	-4.750.000,00	-336.000,00	-1.319.000,00	-1.347.000,00	-1.158.000,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-3.371.305,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2022	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
2022	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111029 289 6810000	Gebäudemanagement, Behnhaus - Drägerhaus Sanierungsmaßnahmen, /Investitionszuweisung v. Bund	178.225,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 289 7851000	Gebäudemanagement, Behnhaus - Drägerhaus Sanierungsmaßnahmen, Hochbaumaßnahmen	-336.000,00
		Saldo Finanzplan	-157.775,00

Anlage 2 Bewertungsmatrix zur optionalen Freigabe stehender Kostenpunkte

In der folgenden Matrix werden die Kostenpunkte hinsichtlich ihrer Notwendigkeit sowie Konsequenzen bei Ausführung oder Nicht-Ausführung bewertet. Die Umsetzungsnotwendigkeit wird unterschieden in

- A zwingend erforderlich
- B gesetzlich vorgeschrieben
- C sinnvoll im Rahmen des Bauablaufs
- D Barrierefreiheit
- E Ausführung nach dem Projekt möglich
- F Nutzerwunsch

1. Mehrkosten im Rahmen der Projektfreigabe 2020

Pos.	Inhalt	Reife-grad	Betrag	Umsetzungsnotwendigkeit	Konsequenz bei Nicht-Ausführung	Chancen	Option
1.1	Fassaden-gerüst	LP 6	105.000 €	A	keine Durchführung von Blitzschutzarbeiten, Fensterreparaturarbeiten etc. möglich	Durchführung von Blitzschutzarbeiten, Fensterreparaturarbeiten etc. möglich	keine
1.2	Archäologische Grabungen	LP 8	107.000 €	A, C	keine Wahlmöglichkeit, da Auflage des Bereichs für Denkmalpflege und Archäologie	Neue Erkenntnisse zu über die herrschaftliche Lebenswelt im späten Mittelalter	keine
1.3	Mehrkosten Kellersanierung	LP 8	228.000 €	A	Sanierung des KG wird nicht abgeschlossen	Sicherung der Bausubstanz	keine
1.4	Baupreissteigerung aufgrund der aktuellen Marktsituation im Baugewerbe	LP 5/6	575.000 €	A	Bei nicht-Berücksichtigung der Baupreissteigerung ist mit erheblichen Mehrkosten im weiteren Projektverlauf zu rechnen - Die Angaben sind vorbehaltlich der tatsächlichen Entwicklungen am Markt. Es handelt sich um eine Prognose.	Mit der Berücksichtigung der Baupreissteigerung kann eine bessere Näherung zu den finalen Kosten des Projektes erfolgen.	keine – Fortführung des Projektes nicht möglich
1.5	Baunebenkosten für begleitende Planungs- und Fachingenieurleistungen	LP 3/5	196.000 €	A, B	Fehlende fachliche Begleitung, unvollständige Betrachtung > Projektumfang kann nicht umgesetzt werden.	Unerwartete Mehrkosten durch unzureichende Planung / Betrachtungen können vermieden werden.	keine – Fortführung des Projektes nicht möglich
1.6	zusätzliche Baunebenkosten aus den anrechenbaren Kosten als Resultat der vertiefenden Planung	LP 5	217.000 €	A	Bei Streichung des Honorars, welches die bisherige Höhe des Projektumfangs übersteigt, kann dies nicht umgesetzt werden.	Fortsetzung des Projektes	keine – Fortführung des Projektes nicht möglich
1.5	Mehrkosten entsprechend der Ausführungen unter Vorlage Punkt 3.3 Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (KG 300 und KG 400)	LP 6	1.205.000 €	A	Durch die vertiefende Planung ergeben sich Abhängigkeiten, Änderungen und Konsequenzen, welche bei Entfall einzelner Komponenten die Umsetzung des Projektes ausschließen würden	Unerwartete Mehrkosten durch unzureichende Planung / Betrachtungen können vermieden werden, es gibt eine bessere Näherung zu den wahrscheinlichen Kosten des Projektes	keine – Fortführung des Projektes nicht möglich

1.6	Überwachung Baustellen-zugänglichkeit / Sicherheitskontrolle	LP 5	120.000 €	A, C	Höheres Sicherheitsrisiko aufgrund von Zutritten durch Unbefugte, Risiko für Schäden an Gebäude, Ausstattung und Kunstgegenständen	Vorbeugung von Diebstahl und Vandalismus	keine
-----	--	------	-----------	------	--	--	-------

2. Mehrkosten welche nicht über die Projektfreigabe 2020 abgedeckt sind

Pos .	Inhalt	Reife-grad	Betrag	Um-setzungs-notwendig-keit	Konsequenz bei Nicht-Ausführung	Chancen	Option
2.1	Instandsetzung von Dachflächen und Tragwerk	LP 3	93.000 €	A, C, E	Substanzverschlechterung, weitere Schäden aufgrund von Durchfeuchtung, Schädigung der Ausstellungsräume	Sicherung der Bausubstanz, Kosteneinsparung durch Synergieeffekt der Gerüstnutzung	spätere Umsetzung mit zusätzlichen Kosten aufgrund erneuter Gerüststellung (ca. 94.500 €) und Baukostensteigerung
2.2	Sanierung der Fassaden	LP 3	312.000 €	C, E	Substanzverschlechterung, Verstärkung der Rissbildung durch Eindringen von Wasser/Feuchtigkeit	Sicherung der Bausubstanz, Kosteneinsparung durch Synergieeffekt der Gerüstnutzung, stimmiger Gesamteindruck Innen / Außen	spätere Umsetzung mit zusätzlichen Kosten aufgrund erneuter Gerüststellung (ca. 94.500 €) und Baukostensteigerung
2.3	Hebepattform Gebäudeaustritt Behnhaus zur Terrasse - Hof - Overbeck-Pavillon	LP 6	95.000 €	B, C, D, E	Nichterfüllung der Anforderungen gem. LBO SH §52 (2), der Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen, insbesondere Einrichtungen des Kultur und Bildungswesens	Overbeck-Pavillon / Bürgergärten barrierefrei zugänglich, Erfüllung der Anforderungen gem. LBO SH §52 (2)	spätere Umsetzung mit Mehrkosten durch die Anpassung der neu realisierten Stufenanlage, Baukostensteigerung und komplexer Anschlusspunkte
2.4	Rampen zur Überbrückung von Höhendifferenzen im OG – Übergang Behn-Drägerhaus, Türschwellen, Stufen etc. (Ausstellungsführung)	LP 3	28.000 €	B, C, D, E	stark eingeschränkte Ausstellungsführung für Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen sowie Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen	größtenteils uneingeschränkter Besuch von Ausstellungen und Veranstaltungen durch vorgenannte Personengruppe	spätere Umsetzung mögl. mit der Konsequenz, dass die Ausstellung nach Fertigstellung der Sanierung bis zur Umsetzung nicht allen Menschen zugänglich ist bzw. erneute Bauarbeiten im Ausstellungsbereich notwendig werden
2.5	Stufenlift zur Überbrückung von Höhendifferenzen im Eingangsbereich (EG)	LP 3	25.000 €	B, C, D	stark eingeschränkte Ausstellungsführung für Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen sowie Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen	größtenteils uneingeschränkter Besuch von Ausstellungen und Veranstaltungen durch vorgenannte Personengruppe	spätere Umsetzung mit der Konsequenz, dass die Ausstellung nach Fertigstellung der Sanierung bis zur Umsetzung nicht allen Menschen zugänglich ist. Es entstehen erhebliche Mehrkosten bei einem nachträglichen barrierefreien Umbau, da eine hohe Komplexität von sicherheitstechnischen und brandschutztechnischen Anforderungen gegeben ist.
2.6	Plattformlift zur barrierefreien Erschließung des KG im Drägerhaus (EG)	LP 3	20.000 €	B, C, D	Nichterfüllung der Anforderungen gem. LBO SH §52 (2), der Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen,	Die Museumspädagogik wird barrierefrei erschlossen, Erfüllung der Anforderungen	spätere Umsetzung mit erhebliche Mehrkosten, Baukostensteigerung und komplexer Anschlusspunkte

					insbesondere Einrichtungen des Kultur und Bildungswesens, keine barrierefreie Erschließung der Museumspädagogik	gem. LBO SH §52 (2)	
2.7	Umsetzung Sicherheitskonzept KG 300	LP 3	988.000 €	C	Reduzierung von privaten und institutionellen Leihgaben sowie von Sonderausstellungen aufgrund unzureichender Sicherheitsstandards. Unzureichende Erfüllung der Auflagen der Versicherer.	Kostenreduzierung durch Synergien bei der Ertüchtigung der Bauteile hinsichtlich energetischen und sicherheitstechnischen Anforderungen sowie der Leitungsverlegung. Erfüllung von Auflagen der Versicherer. Weiterhin wie auch zukünftig Präsentation von Dauerleihgaben sowie Sonderausstellungen möglich.	spätere Umsetzung mit deutlichen Mehrkosten, da eine Nachrüstung der Bauteile nur mit erheblichem Aufwand oder Austausch der Bauteile möglich ist, erhöhter Aufwand durch Nachinstallation bspw. der Leitungsführung.
2.8	Umsetzung Sicherheitskonzept KG 400	LP 3	86.000 €	C	Siehe 2.7	Siehe 2.7	Siehe 2.7
2.9	zusätzliche Baunebenkosten aus den anrechenbaren Kosten, resultierend aus der erweiterten Planung	LP 3	335.000 €	A	Bei Streichung des Honorars > Projektumfang im erweiterten Umfang kann nicht umgesetzt werden.	Fortsetzung des Projektes	keine (bei Projektumfang mit erweiterter Planung)

Anlage 3
Argumentation zur Organisation des Bauablaufs

- Abwägungen zur Gesamtschließung des Museums Behn-/Drägerhaus
- Reduzierung von zwei Bauabschnitten auf einen Bauabschnitt

Pro	Contra
Aufgrund des <u>Entfalls der Überwachung der Baustellenzugänglichkeit / Sicherheitskontrollen</u> würden ca. 120.000 € brutto eingespart.	Vorbereitung eines Leerzuges des Drägerhauses dauert mind. 2 Jahre, da die Einlagerung der Ausstellungsgegenstände geplant sowie mit den Leihgebern abgestimmt werden muss. Nach derzeitigem Projektablaufplan ist der Beginn des 2.BA Drägerhaus ohnehin in ca. 2 Jahren (3.Quartal 2024) vorgesehen.
Für Leistungen der <u>Sicherheits- und Gesundheitskoordination</u> würden max. 4.000 € brutto pro Jahr eingespart.	Die Interimsausstellung zu den Buddenbrooks, welche derzeit im Drägerhaus ausgestellt ist, müsste entfallen.
Geringfügige Einsparung bei der <u>Anpassung der Einbruchmeldeanlage</u> . Die Kosten hierfür können nur geschätzt werden, sollten sich aber max. zwischen 5.000 € und 10.000 € brutto bewegen.	Die vom Behnhaus ins Drägerhaus temporär ausgelagerte Restaurationswerkstatt müsste aus dem Gebäude ausgelagert werden (-> zusätzliche Kosten).
Einsparungen in Höhe von ca. 20.000 € brutto für <u>Provisorien für den Betrieb</u> im Behnhaus bzw. Drägerhaus gerechnet werden.	Ausstellungsgegenstände (z.B. Möbel) müssten aus dem Drägerhaus ausgelagert werden. Eine Verschiebung innerhalb des Behn- und des Drägerhauses ist dann nicht möglich. Die Kosten würden sich auf geschätzt ca. 140.000 € belaufen.
	Die Arbeitsplätze der Museumsverwaltung, welche derzeit innerhalb des Behn- und Drägerhauses verlagert werden, müssten ausgelagert werden (-> zusätzliche Kosten).
	Derzeitige Leihgeber der klassischen Moderne sowie dem 19. Jhd. ziehen Ihre Gemälde u.U. zurück, wenn diese über einen längeren Zeitraum nicht gezeigt werden.
	Das Museum Behn-/Drägerhaus entfällt in dem Zeitraum der Sanierung vollständig aus dem kulturellen Angebot der Hansestadt Lübeck, ebenso die monetären Einnahmen.