



► **Nr. VO/2022/11609**
öffentlich

Lübeck, 28.10.2022

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde (E-Mail: arnd.babendererde@luebeck.de Telefon: 122-6510)

Projektfreigabe für "Verwaltungszentrum am Mühlentor, Brandschutz und Raumplanung", hieraus: vorgezogene Maßnahme Trafo und NSHV, Kronsfordter Allee 2-6, 23560 Lübeck, über 175.000,- EUR

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 21.11.2022 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 05.12.2022 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Vorberatung |
| 06.12.2022 | Hauptausschuss | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Erteilung der Projektfreigabe für die Baumaßnahme „Verwaltungszentrum am Mühlentor – Brandschutz und Raumplanung“, hieraus als vorgezogene Maßnahme die Erneuerung der Trafostation und der elektrischen Hauptverteilung, auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau.

Verfahren:

| Bereiche/Projektgruppen | Ergebnis |
|------------------------------|------------|
| 1.201 Haushalt und Steuerung | Zustimmung |
| | |
| | |

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Die Durchführung der Planung des Vorhabens berühren nicht die Interessen von Kindern.

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 type="checkbox"/> | Ja – Begründung: |
| Mittelbar wird die Möglichkeit eröffnet, die eigenproduzierten Erträge aus erneuerbaren Energiequellen elektrotechnisch einzubinden. | |

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

| |
|--|
| |
|--|

Begründung:

1 Allgemeines

Im Rahmen der Brandschutzsanierung des Verwaltungszentrums Mühlentor (VzM) wurde im ersten Bauabschnitt (BA 01) die ehemalige Kantine im Haus Kronsforde zu Büroflächen umgebaut. Diese Fläche wird während der etagenweisen Brandschutzsanierung als Interimsflächen für die im VzM betreffenden Fachbereiche genutzt.

Im Zuge der Planungsbearbeitung und voraussichtlichen baulichen Umsetzung ab 2023 für Haus Trave und Verbindungsgang ist zeitlich im Vorlauf die Erneuerung der elektrischen Hauptversorgung für den Standort eingeordnet.

1.2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zuständigkeitsordnung ist die Freigabe durch den Hauptausschuss zur Umsetzung von Bau-, Dienst- oder Lieferleistungen für Vorhaben mit einem Gesamtinvestitionsvolumen ab 175.000 € netto auf der Grundlage der jeweiligen Kostenberechnung bzw. EW-Bau erforderlich.

1.3 Aktueller Stand der Gesamtmaßnahme

Mit Abschluss des ersten Bauabschnittes (BA01) der Pilotfläche „Multispace“ im 5. OG Haus Kronsforde im Jahr 2020 sind die Voraussetzungen geschaffen worden, die Brandschutzsanierung und die Raumplanung des Verwaltungszentrums Mühlentors umfassend durchzuführen.

In den Jahren 2020 und 2021 sind im Zuge der durchgeführten VgV-Verfahren die erforderlichen Fachplaner vertraglich gebunden worden.

Die Planungen für den derzeit zu bearbeitenden zweiten Bauabschnitt (BA 02) „Brandschutz und Raumplanung“ umfasst das Teilobjekt Haus Trave sowie Verbindungsgang (TO1).

Vorgesehener Bearbeitungsablauf der Gesamtmaßnahme, Stand Oktober 2022:

BA02 als Bearbeitung Haus Trave und Verbindungsgang, (TO1):

- Derzeitige Bearbeitung Entwurfsphase (LP3), erwarteter Abschluss und Vorliegen der hieraus resultierenden EW-Bau für den BA 02 bis Ende 2022
- Ausführungsplanung und Vergabevorbereitungen (LP5-7) aller vergaberelevanten Bauleistungen bis Juli 2023
- Beauftragungen und anschließende Bauumsetzung ab September 2023
- Voraussichtliche Fertigstellung TO1 in Januar 2025

BA03 als Bearbeitung Haus Altbau (TO2):

- Beginn Vorplanung (LP2) ab Januar 2024, Abschluss Ende des 1. Quartal 2024
- Bearbeitung Entwurfsphase (LP3) ab dem 2. Quartal 2024, erwarteter Abschluss und Vorliegen der EW-Bau für den BA 03 bis Ende des 3. Quartal 2024
- Beginn Ausführungsplanung (LP5) ab dem 1. Quartal 2025, Vorliegen der Unterlagen zur Vergabe (LP7) aller vergaberelevanten Bauleistungen bis in das 3. Quartal 2025
- Beauftragungen und anschließende Bauumsetzung ab dem 3. Quartal 2025
- Voraussichtliche Fertigstellung TO2 im Dezember 2026

BA04 als Bearbeitung Haus Kronsforde (TO3):

- Beginn Vorplanung (LP2) ab September 2025, Abschluss mit Beginn des 4. Quartal 2025
- Bearbeitungsbeginn Entwurfsphase (LP3) noch im 4. Quartal 2025, erwarteter Abschluss und Vorliegen der EW-Bau für den BA 04 bis Ende des 2. Quartal 2026
- Beginn Ausführungsplanung (LP5) ab dem 3. Quartal 2026, Vorliegen der Unterlagen zur Vergabe (LP7) aller vergaberelevanten Bauleistungen bis Ende des 4. Quartal 2026
- Beauftragungen und anschließende Bauumsetzung ab dem 1. Quartal 2027
- Voraussichtliche Fertigstellung TO3 im Dezember 2026

BA05 als Bearbeitung Haus Sophienstraße (TO4):

- Beginn Vorplanung (LP2) ab dem 3. Quartal 2026, Abschluss im 4. Quartal 2026
- Bearbeitungsbeginn Entwurfsphase (LP3) im 4. Quartal 2026, erwarteter Abschluss und Vorliegen der EW-Bau für den BA 05 bis Ende des 2. Quartal 2027
- Beginn Ausführungsplanung (LP5) ab dem 3. Quartal 2027, Vorliegen der Unterlagen zur Vergabe (LP7) aller vergaberelevanten Bauleistungen bis zum 1. Quartal 2028
- Beauftragungen und anschließende Bauumsetzung ab dem 2. Quartal 2028
- Voraussichtliche Fertigstellung TO4 Mitte 2029

Die Bestandsaufnahmen und Voruntersuchungen aller Teilobjekte sind weitgehend in 2022 abgeschlossen und dokumentiert, wobei weitere Nachuntersuchungen ggf. erforderlich werden.

1.4 Aktueller Stand der vorgezogenen Maßnahme Trafo + Niederspannungshauptverteilung

Parallel und mit hoher Priorisierung wird die Erneuerung der primären elektrischen Energieversorgung für den gesamten Standort Verwaltungszentrum Mühlentor durch die Planungsbüros bearbeitet. Die derzeitige im Objekt Altbau verortete MS-Schaltanlage, die Trafostationen (2 Stück, Trafo 1 aus 1959, Trafo 2 aus 1977) sowie die Niederspannungshauptverteilung (NSHV) ist altersbedingt dringend zu erneuern. Der nicht mehr genutzte Trafo 1 stellt zudem ein Risiko für den Gewässerschutz dar, die gemessenen umweltschädigenden Kühlmittel überschreiten die geltenden Grenzwerte. (Hinweis: der Trafo 1 konnte aus der Standort-Versorgung herausgenommen werden, da im Zuge der technischen Umstrukturierung im Gesundheitsamt in 2016/17 große Lastnehmer aus der Versorgung entfernt worden sind, zudem auch durch den Wegfall des Küchenbetriebes im Haus Kronsforde).

In eine sinnhafte Reihenfolge gebracht ist die Erneuerung dieser zentralen elektrischen Einrichtungen vor der baulichen Umsetzung Haus Trave und Verbindungsgang vorzunehmen. Eine Modernisierung dieser Technik wäre zum Zeitpunkt für den Abschnitt Haus Altbau oder gar Haus Kronsforde zu spät, da bei allen anstehenden Teilobjektanierungen u.a. auch die jeweils zugehörigen Gebäudehauptverteilungen (GHV) erneuert werden, die wiederum aus der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) gespeist werden. Dieses kann nicht mehr aus der alten NSHV

erfolgen ohne doppelte Installationen vornehmen zu müssen bzw. gleichzeitige Weiternutzung alter Installationen in einer neu errichteten elektrischen Infrastruktur. Hierin birgt ein hohes Risiko des Ausfalls, der zwingend zu vermeiden ist. Der zeitweise Parallelbetrieb der alten Trafoanlage neben der sukzessiven neu eingebundenen Trafoanlage ermöglicht einen unterbrechungsfreien Umschwenk.

Das zeitliche Vorziehen der Erneuerung der Trafostation inkl. der NSHV ist am neuen Standort im Haus Kronsforde verortet, wobei das Trafohaus außen vor dem Gebäude innerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück angeordnet sein wird. Im UG Haus Kronsforde wird ein Technikraum vom bestehenden Heizungsraum durch Mauerwerk raumhoch abgetrennt und ein neuer Zugang zum Treppenhaus geschaffen, inkl. Stahlterasse zur Überwindung von ca. 2,4 m Höhendifferenz. Dieser stellt gleichzeitig auch den geforderten zweiten Rettungsweg dar. Der neue Technikraum wird die neue zentrale Stromverteilung aufnehmen, die durch einen kurzen Kabelweg vom Trafo im Außenbereich eingespeist wird. Von dieser neuen NSHV aus werden alle Teilobjekte am Standort im Zuge der jeweiligen Sanierungsarbeiten mit elektrischem Strom neu eingespeist.

An dieser NSHV werden dann auch die techn. Vorkehrungen für Einspeisungen aus regenerativen Energien getroffen (PV-Anlage auf dem Dach Haus Kronsforde, ggf. KWK und Weitere). Es erfolgt die Zusammenlegung der bisher getrennten Abgänge für Haus Trave und den Verbindungsgang sowie die Herstellung eines eigenen Abgangs für die Tiefgarage und es wird ein Reserveabgang berücksichtigt. Die baulichen Aufwendungen für die Neuanschlüsse der Teilobjekte auf dessen jeweiliger GHV erfolgen im Zuge dieser Sanierungsabschnitte.

Für die Einbindung des Trafos in das Mittelspannungsnetz der TraveNetz GmbH ist ein Baukostenzuschuss für die Erschließungsleistungen im öffentlichen Raum zu entrichten (Netzanschlusskosten).

Diese vorgezogene Maßnahme ist auch mit der Sicherstellung der Versorgung mit elektrischem Strom des Gesamtstandortes VzM über den kompletten Sanierungszeitraum bei gleichzeitiger Nutzung durch dortigen Verwaltungsbereiche begründet. Hierzu zählt auch die elektrische Versorgung des Rechenzentrums im Objekt Altbau, dem Gesundheitsamt sowie auch der Tiefgarage.

Die neue Trafostation ersetzt die betriebene Trafostation im Objekt Altbau. Diese Maßnahme wird mit zum Beginn der Baumaßnahme Haus Trave / Verbindungsgang abgeschlossen sein und ermöglicht so die unterbrechungsfreie Umschaltung für dieses Objekt und die der anschließend Folgenden.

Die Baumaßnahme Erneuerung Trafoanlage und NSHV ist im Vorfeld beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung angezeigt worden und wird im Aktenzeichen 2002/2022 vom 23.08.2022 mit der Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes geführt.

2 Kosten

Die erstellte EW-Bau für die vorgezogene Teilmaßnahme wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt.

Die Kostenentwicklung stellt sich nach hierfür aufgestellter Kostenberechnung, Stand September 2022, wie folgt dar:

| Kostengruppe | | Kostenberechnung Stand Sept. 2022 brutto € |
|----------------------------|---|--|
| 200 | Herrichten & Erschließen | 54.000,- € |
| 300-500 | Bauwerk, Baukonstruktion, techn. anlagen, Außenanlagen | 343.000,- € |
| 700 | Baunebenkosten | 90.000,- € |
| Gesamtkosten | KG 200 - 700 | 487.000,- € |
| Zuschlag Baukostenindex | 20% | 97.000,00 € |
| | Gesamt | 584.000,00 € |

Die Baupreisentwicklung und die Prognosen lassen eine weitere Steigerung des Baupreises verlauten. Für die Erfassung und um die Bauleistungen in 2023 beauftragen und umsetzen zu lassen, wird als Kostenprognose den weiterhin anhaltenden Preissteigerungen bei gleichzeitig hoher Nachfrage mit einem Zuschlag in Höhe von 20% Rechnung getragen.

Für Planungsleistungen sind bisher ca. 25.000,- € investiv gezahlt worden, weitere ca. 60.000,- € sind für Fachplanungsleistungen bis Leistungsstufe 6 in Aufträgen gebunden. Bei Erstellung der Haushaltsanmeldung 2022 lag die Kostenberechnung der hier betrachteten EW-Bau noch nicht vor.

Notwendige Haushaltsmittel für die weiteren Leistungsphasen sowie die Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2023 stehen im Haushalt 2023 zur Verfügung

Diese Maßnahme ist unter dem bestehenden Produktsachkonto 111029 318 7851000 geordnet und wird mit der AIB 1038351 geführt.

Unter diesem Produktsachkonto werden auch alle weiteren Teilmaßnahmen geführt werden. Wenn die jeweiligen Teil-EW-Bau vorliegen, werden gesonderte Projektfreigaben den Gremien entgegengebracht.

2.1 Förderungen

Sollten passende Förderprogramme veröffentlicht werden, wird ein Förderantrag angestrebt.

3 Projektablauf

Der weitere Ablauf ist wie folgt geplant:

| | |
|----------|---|
| 2022: | Freigabe des Projekts |
| 12/2022: | Ausführungsplanung aller Planungsdisziplinen |
| Q1 2023: | Vorbereitende Vergabe der Bauleistungen, Bau-Beginn und -Umsetzung Q1 |
| 2024 | Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer |

Die Freigabe im Hauptausschuss am 22.11.2022 ist dringend erforderlich, um die Kapazitäten der Fachplaner für die anstehenden Leistungsphasen zu binden.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Lageplan, Übersicht

Anlage 3: Grundriss UG Haus Kronsforde inkl. Schnitte, Architektenentwurf

Anlage 4: Grundriss UG Haus Kronsforde inkl. Schnitte, TGA Entwurf

Anlage 5: Rahmenterminplan vorgezogenen Maßnahme Trafo, Stand 09/2022

Anlage 6: Rahmenterminplan Gesamt-Maßnahme VzM, Stand 10/2022

Senatorin Joanna Hagen