

Beantwortung von Fragen aus dem BA vom 07.11.2022 zur Vorlage VO/2022/11436-01

Im Folgenden nimmt das GMHL Stellung zu den Fragen in der Sitzung des Bauausschusses am 07.11.2022 zur Austauschvorlage VO/2022/11436-01 (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)

1. Weshalb fallen die Kosten für die Sanierung der Dachflächen mit 93.000 Euro verhältnismäßig gering aus?
(Anlage 2 Bewertungsmatrix Punkt 2.1 – 93.000 Euro)

Bei der Instandsetzung der Dachflächen erfolgt hier die grundlegende Ertüchtigung von Bauteil-Anschlüssen und Kehlen.

Die Dacheindeckung aus Dachziegeln wurde begutachtet und als nicht sanierungsbedürftig eingestuft. Eine komplette Neueindeckung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an Dauerhaftigkeit und Verkehrssicherheit nicht erforderlich.

2. Warum wurde erst jetzt und nicht schon 2020 eine Herstellung der Barrierefreiheit der Ausstellungsräume des Museums geplant?

Bei der vertiefenden Planung der Maßnahme wurde ab 2021 eine ganzheitliche Betrachtung der baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes verfolgt. Dazu gehört auch die Herstellung der Barrierefreiheit in den der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen. Lediglich der Aufzug und ein barrierefreies WC waren bereits Bestandteil der Projektfreigabe in 2020. Eine Fachplanerin für Barrierefreiheit wurde hierfür zusätzlich beteiligt.

3. Warum wurden 2020 zu geringe Kostenansätze für begleitende Planungs- u. Ingenieurleistungen angenommen? Wie kann die in Zukunft vermieden werden?
(Anlage 2 Bewertungsmatrix Punkt 1.5 – 196.000 Euro)

Die ganzheitliche Herangehensweise war früher nicht immer im Projektumfang enthalten. Heute erfolgt dies anders. Schadstoffgutachten z.B. werden heute grundsätzlich immer für die gesamte Gebäudesubstanz beauftragt.

Einhergehen dadurch treten erhöhte Fachplanungshonorare auf, die sich durch Anpassung der anrechenbaren Kosten oder infolge erweiterter Leistungsumfänge ergeben.

Nicht oder nur teilweise enthalten waren bisher:

- Schadstoffgutachten (war nicht vollumfänglich beauftragt)
- Baubiologische Analysen
- Bauphysikalische Beratungen (waren nicht vollumfänglich beauftragt)
- Restauratorische Voruntersuchungen (waren nur für das KG beauftragt)
- Beweissicherungsverfahren
- Fachplanung Barrierefreiheit

Nicht berücksichtigt waren darüber hinaus auch die Kosten für die archäologischen Grabungen, sowie die Kosten für den Objektschutz im Zuge der Baumaßnahme.

4. Begründung der Mehrkosten in Höhe von 105.000 Euro für Gerüstbauarbeiten.
(Anlage 2 Bewertungsmatrix Punkt 1.1 – 105.000 Euro)

Der in der EW-Bau 2020 mit ca. 7.000 Euro geplante Kostenansatz für Gerüstarbeiten war deutlich zu niedrig angesetzt. Eine fachgerechte Sanierung der Fenster wäre hier nicht möglich gewesen. Der nun vorgesehene Arbeitsumfang (Fassaden, Blitzschutz, Blechverwahrungen, Entrauchungsanlagen) bedingt die geplante Gerüststellung. Von den 105.000 Euro entfallen etwa 35.000 Euro auf die Gebrauchsüberlassung (Miete).

5. Inwieweit wurde der Aspekt Nachhaltigkeit berücksichtigt? Welche energetischen Maßnahmen sind geplant?

Belange der Nachhaltigkeit und des energiesparenden Bauens und Betriebens werden vom GMHL bei allen Maßnahmen (Projekte, Instandsetzungen, Reparaturen) grundsätzlich mitbetrachtet und unter Berücksichtigung von Variantenuntersuchungen geplant und umgesetzt. Ebenso wird insbesondere seit der Wirksamkeit des Gasnotstandes die Wahl des Primärenergieträgers auf den Prüfstand gestellt. Auch zu diesem Projekt liegt seitens des Fachplaners der technischen Anlage eine Stellungnahme zum Einsatz erneuerbarer Energien vor. Planungen bei diesem Projekt hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zielen wie folgt ab:

Hochbauliche Maßnahmen:

- a. Einbau von Winterfenstern und Türen zur Erhöhung des Einbruchschutzes mit Stahl-Glas-Fenstern, Zweifach-Isolierverglasung Uw-Wert 1,5 W/(m²K)
- b. Errichtung eines Windfangs in der Diele des Behnhauses zum Ausgang „Innenhof / Overbeck-Pavillon“

Alle beheizten Räume werden soweit möglich wie folgt gedämmt:

- c. Energetische Ertüchtigung der obersten Geschossdecken
- d. Energetische Ertüchtigung der aufgehenden Bauteile von beheizten Ausstellungs- und Büroflächen im Dachraum

Anlagentechnische Maßnahmen:

- a. Umstellung der Beleuchtung auf LED

- b. Erhöhung der Effizienz der Anlagentechnik – Wärmeerzeuger / Lüftung
Antragstellung auf Förderung der Lüftungstechnischen Anlagen in Vorbereitung

In 2016 und 2020 (ursprüngliche EW-Bau´en) war eine Wärmeversorgung mit einer Gas-Heizzentrale technischer Standard. Bis vor einigen Monaten wurde die Wärmeversorgung mit Gas aufgrund der hohen Verfügbarkeit, der geringen Kosten und der vergleichsweise geringen CO₂- Emissionen als vorteilhaft bewertet und auch öffentlich gefördert. Mit der Gasmangellage und der möglichst kurzfristig angestrebten Abkehr von fossilen Brennstoffen haben sich die Bedingungen innerhalb kurzer Zeit stark geändert. Die begrenzte Möglichkeit einer alternativen Teilversorgung war das Ergebnis der Stellungnahme des eingebundenen TGA-Fachplaners.

Mit den aktuell neuen Rahmenbedingungen plant das GMHL, einen energetischen Sanierungsstandard für die zukünftig anstehenden Maßnahmen zu erarbeiten. Hierbei soll eine grundsätzliche Vorgehensweise festgelegt sowie Leitlinien zur gezielten Betrachtung aller möglichen Varianten der Energieversorgung erstellt werden. Es verbleiben objektbezogenen Einschränkungen hinsichtlich des möglichen Einsatzes von mit elektrischer Energie versorgten Wärmeerzeugungsanlagen („Wärmepumpen“) insbesondere bei historischen, denkmalgeschützten Gebäuden infolge der unzureichenden Effizienz.

6. Ist ein barrierefreier Zugang zum Overbeck-Pavillon erforderlich?

Derzeit ist weder über die Bürgergärten noch über das Behn- / Drägerhaus der barrierefreie Zugang zum Overbeck-Pavillon möglich. Der Zugang bzw. die Besucherführung zum Overbeck-Pavillon erfolgte in der Vergangenheit und auch zukünftig durch das Behnhaus. Gemäß LBO SH §52 (2) (2019), §50 (2) (2022) müssen Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens barrierefrei sein. Dazu zählen auch die Zuwegungen zu diesen Gebäuden.

Durch die Umsetzung im Zuge der geplanten Arbeiten im Bereich der Stufenanlage sowie der Terrasse ergeben sich hinsichtlich der Kosten positive Synergieeffekte. Auch können komplexe baukonstruktive Anschlüsse umgesetzt werden. Bei einer späteren Ausführung wäre dies nicht bzw. nur unter hohem Kostenaufwand nachzurüsten. Daher empfehlen wir die Umsetzung im Rahmen dieses Projektes als ersten Schritt.

Hinweis:

Das GMHL steht für Führungen für interessierte Fraktionen, Bürgerschafts- oder Ausschuss-Mitglieder gerne zur Verfügung (Kontaktaufnahme über gebaeudemanagement@luebeck.de).

i.A. Heike Brons-Schnell