



► Nr. VO/2023/12037
öffentlich

Lübeck, 10.03.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Birgit Jannsen (E-Mail: birgit.jannsen@luebeck.de Telefon: 122-6589)

**Fortsetzung des Projektes "Buddenbrookhaus, Erweiterung, Um-
bau und Sanierung, Mengstraße 4+6, 23552 Lübeck"**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.03.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.03.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft nimmt den Bericht gemäß Anlage 1 zur Kenntnis.
2. Die Realisierung des Vorhabens „Neue Buddenbrookhaus“ wird auf der Grundlage der Baugenehmigung und der denkmalrechtlichen Genehmigung vom 27.10.2022 fortgesetzt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
4.041 Kulturstiftung	Zustimmung

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Weder der kommunale Eigenanteil noch die vorgezogene Beauftragung von Leistungsphasen berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen unmittelbar. Aber schon seit 2015 beteiligt die Kulturstiftung Jugendliche direkt an der Konzeption des neuen Buddenbrookhauses: Das museumspädagogische Programm „Literatur als Ereignis“ integriert Schüler:innen in den kuratorischen Prozess an einer neuen Dauerausstellung.

Bis zur Schließung des Hauses 2020 zeigten die Schüler:innen ihre Arbeiten in jährlich wechselnden Sonderausstellungen. Die entwickelten Module des von der Commerzbank-Stiftung als Best-Practice geförderten Projekts werden integraler Bestandteil der neuen Dauerausstellung

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

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:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Der Neubau wird unter den Aspekten des Klimaschutzes erbaut. Die Maßnahmen des Klimaschutzes sind auf Grund des denkmalgeschützten Bestandes, der vorhandenen Brandmauern und des eingeschränkten Platzbedarfes nur eingeschränkt umsetzbar.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 1.

Anlagen:

Anlage 1: Bericht

Anlage 2: Schreiben IBSH 21.02.2023

Anlage 3: Schreiben Feuerwehr 22.02.2023

Anlage 4: Schreiben Bauordnung 22.02.2023

Senatorin Joanna Hagen



Lübeck, 10. März 2023

Fortsetzung des Projektes „Buddenbrookhaus, Erweiterung, Umbau und Sanierung, Mengstraße 4+6, 23552 Lübeck“

Der Bericht nimmt Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss zu VO/2022/11524-03-01 und AT VO/2023/11912-01 im Kontext der Projektfreigabe VO/2021/10358 vom 28.09. bzw. 30.09.2021.

1. aktueller Stand der Maßnahme:

Mit Genehmigung des Bauantrags und der denkmalrechtlichen Genehmigung vom 27.10.2022 und dem Förderbescheid vom 22.12.2022 wurden Baumaßnahmen ausgeschrieben und submittiert, die vorab zu einem vorgezogenen Baubeginn geführt hätten (Abrissarbeiten, Rohbauarbeiten, Schürfgruben).

Momentan in Ausführung sind archäologische Arbeiten, Abrissmaßnahmen (nicht tragende Wände, Vorwandinstallationen und Einbauten), Herstellung von Schürfgruben, Auftragen von Opferputz und Rohbauarbeiten (Unterfangungen, Nachgründungen). Die archäologischen Arbeiten, die ohne weitere Unterfangungen, etc. möglich sind, sind in der Mengstraße 6 abgeschlossen. Der Opferputz ist fast vollständig eingebracht. Eine von drei Schürfgruben wurde bereits erstellt und wieder geschlossen. In der Mengstraße 4 werden zur Zeit Abbruchmaßnahmen durchgeführt.

Die Planer befinden sich in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5). Für die Architekten sind die Leistungsphasen 6-8 (Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung) bereits beauftragt und in Ausführung.

2. Kostenentwicklung:

A) Kosten Projektfreigabe auf Grundlage Kostenschätzung / LP2 (03/2021) VO/2021/10358:

Projektkosten KS	24.717.000 EUR brutto
Kostensteigerung KS	6.180.000 EUR brutto (ohne BKI-Anpassung)
<u>Förderfähige Gesamtkosten</u>	<u>30.897.000 EUR brutto</u>
Nicht förderfähige Kosten	600.000 EUR brutto
Pre-Opening (Kosten Kulturstiftung)	2.000.000 EUR brutto
<u>Gesamtkosten</u>	<u>33.497.000 EUR brutto</u>



Hieraus ergab sich die Kostenverteilung wie folgt:

Gesamtprojektkosten	33,50 Mio. EUR brutto
	(gerundet mit Prognose Kostensteigerung)
GRW-Förderfähige Kosten	30,90 Mio. EUR brutto
Kommunaler Eigenanteil (10%)	3,69 Mio. EUR brutto
	(inkl. 600.000 EUR nicht förderfähiger Kosten)
GRW (70%)	21,63 Mio. EUR brutto
Kulturstiftung (20%)	8,18 Mio. EUR brutto
	(inkl. 2,00 Mio. EUR Pre-Opening)

B) Förderantrag auf Grundlage Kostenberechnung / LP3 / EW-Bau (03/2022):

Gesamtprojektkosten	31.153.900	EUR brutto
GRW-förderfähige Kosten	28.364.000	EUR brutto
Kommunaler Eigenanteil (10%)	3,458 Mio.	EUR brutto
	(inkl. 622.000 EUR nicht förderfähiger Kosten)	
GRW (70%)	19,854 Mio.	EUR brutto
Kulturstiftung (20%)	7,842 Mio.	EUR brutto
	(inkl. 2.162.200 EUR Pre-Opening)	
7,5% Puffer zur Projektfreigabe	2,346 Mio.	EUR brutto
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> 33,500 Mio.	<hr/> EUR brutto

C) Zuwendungsbescheid (12/2022)

Folgende Kosten wurden im Zuge der Prüfung als nicht förderfähig eingestuft:

108.209 EUR brutto	Straßenanhebung	(→ Eigenanteil HL)
5.950 EUR brutto	Hausflyer	(→ Eigenanteil KS)
13.563 EUR brutto	Planung Straßenanhebung	(→ Eigenanteil HL)
350.000 EUR brutto	Archäologische Grabungen	(→ Eigenanteil HL)
23.476 EUR brutto	Alternativentwürfe: Variante ohne Café, Variantenbetrachtung Alternativentwurf Durch-fahrt	(→ Eigenanteil HL)



250.000 EUR brutto	Interimsstellplätze	(→ Eigenanteil HL)
250.000 EUR brutto	Interimsrettungskonzept	(→ Eigenanteil HL)
2.169.000 EUR brutto	Pre-Opening	(→ Eigenanteil KS)
633.046 EUR brutto	Shop	(→ Eigenanteil KS)
<hr/>		
3.803.244 EUR brutto	Summe nicht förderfähige Kosten	

Dadurch ergibt sich folgende Aufstellung 12/2022:

Gesamtprojektkosten		31.153.900 EUR brutto
Nicht förderfähige Kosten	-	3.803.244 EUR brutto
Entfallende Honorarkosten	-	104.396 EUR brutto
<hr/>		
GRW-förderfähige Kosten		27.246.260 EUR brutto

Kommunaler Eigenanteil (10%)		3.719.874 EUR brutto
		(inkl. 995.248 EUR brutto nicht förderfähiger Kosten)
GRM (70%)		19.072.379 EUR brutto
Kulturstiftung (20%)		8.257.248 EUR brutto
		(inkl. 2.807.996 EUR brutto nicht förderfähiger Kosten)

D) PROGNOSE Kostenentwicklung mit Indexsteigerung auf Stand Kostenberechnung 03/2022 ohne Umplanung

Prognoseberechnung von 03/2025 bis 05/2027 auf die reinen Baukosten KGR 300/400

- 5% Baukostenindexsteigerung / Jahr
→ Gesamtsumme **36,5 Mio. EUR inkl. Honoraren.**
- 8% Baukostenindexsteigerung / Jahr
→ Gesamtsumme **38,7 Mio. EUR inkl. Honoraren.**

3. Konsequenzen des Bürgerschaftsbeschlusses VO/2022/11524-03-01

Mit der Vorlage VO/2022/1154-03-01 hat die Bürgerschaft am 23.02.2023 beschlossen, den Veranstaltungsraum im historischen Keller der Mengstraße 6 aus dem optionalen Raumprogramm des Museums zu streichen. Zudem ist eine lokale Öffnung des Gewölbes zur Durchführung einer Treppenerschließung zu unterlassen. Um eine neue Zugänglichkeit zum Keller zu schaffen, sollen die Varianten Treppenhaus hinter Mengstraße 4 und Treppenhaus hinter Mengstraße 6 betrachtet werden. Hierzu wäre eine Betrachtung in Varianten (LP2) notwendig. Für eine neue und umsetzbare



Variante wäre anschließend eine umfangreiche Umplanung (LP3) in Varianten notwendig. Ein neuer Bauantrag (LP4) und Umplanungen in der Ausführung (LP5) würden notwendig werden.

Die Umplanung wird in einer Neuaufstellung der Kostenberechnung und einer Anpassung der Honorare resultieren. Bauordnungsrechtlich und brandschutztechnisch muss das Bauvorhaben ganzheitlich neu betrachtet werden.

Generell wäre durch die Umplanung mit einem Zeitverzug von voraussichtlich ein bis zwei Jahren zu rechnen.

3.1 Expertengremium zu Art/Umfang der denkmalgerechten Instandsetzung

Das Expertengremium ist für den 27.03.2023 um 16 Uhr in das Zentrum für Kulturwissenschaftliche Forschung eingeladen. Die fach- und sachkundigen Expert:innen aus den Bereichen Restauration, Bauhistorie, Materialprüfung, Bauphysik und Denkmalpflege stellen das bisherige Konzept zur thermischen Konservierung der Keller und zum langfristigen Erhalt des historischen Bestandes vor. Es wird erläutert, welche Untersuchungsergebnisse zu welcher gutachterlichen Bewertung und Empfehlung geführt haben. Dazu eingeladen sind die Fraktionen, die hierbei eigene Fachleute mitbringen können.

3.2 Beauftragung der Umplanung des Treppenhauses in den Varianten hinter Mengstraße 4+6

Eine Umplanung / Variantenbetrachtung greift abhängig von der Variantenverfolgung in folgende Bereiche ein:

- Hochbauplanung
- Haustechnikplanung
- Brandschutzgutachten
- Szenographie / Ausstellung
- Energetische Planung
- Restauratorisches Gutachten
- Bauphysik
- Garten-Landschaftsplanung
- (Akustik, Barrierefreiheit)

Risikobetrachtung:

a) Variante Treppe hinter Mengstraße 6

Diese Variante birgt die geringsten Umplanungskosten. Abhängig davon, ob an dem thermischen Konservierungskonzept festgehalten wird oder nicht, wäre die Lüftungsanlage zu verschieben und ggfs. auf den Kelleranbau zu verzichten. Hier wären hauptsächlich Umplanungen im Bereich der Haustechnik zu verorten.

Die Szenographie wird hier nicht beeinträchtigt.



Rein rechtlich muss die Genehmigung der Anliegender vorliegen, um diese Variante bauen zu können. Eine Abfrage zur Zustimmung wurde bereits Anfang 2022 durchgeführt und führte zu keinem einstimmigen Ergebnis. Vor erneutem Eintritt in die Leistungsphase 3 wäre die notariell einstimmige Zustimmung aller Anliegender einzuholen. Hier ist im Zweifel mit erheblichen Zeitverschiebungen zu rechnen und die Erfolgswahrscheinlichkeit wird als gering eingeschätzt, weil nicht erkennbar ist, aus welcher Veranlassung heraus nunmehr alle Anliegender zustimmen sollten. Hier sei verwiesen auf die Antworten VO/2022/11687 und VO/2023/11936.

Eine Zustimmung der Anliegender auf dem Verhandlungswege zu erreichen ist auch deshalb unwahrscheinlich bzw. nicht möglich, weil die Hansestadt Lübeck den Anliegender keine Angebote unterbreiten kann. Den Anliegender würden Rechte genommen, ohne anderweitig zu profitieren.

Ein finanzieller Ausgleich bzw. ein Abkaufen der Rechte würde zu weiteren finanziellen Aufwendungen führen. Die Hansestadt Lübeck ist somit in einer schlechten Verhandlungsposition.

b) Variante Treppe hinter Mengstraße 4

Diese Variante wurde im Mediationsprozess ausgeschlossen, da bereits der 2. Rettungsweg aus dem Keller über eine Treppe hinter Mengstraße 4 verläuft. Der 1. und 2. Rettungsweg müssen unabhängig voneinander verlaufen. Die Anforderungen der Landesbauordnung werden nicht erfüllt.

Zudem zeigt diese Variante eine starke Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis auf. Hier ist eine Zustimmung der Stadtplanung einzuholen. Das Narrativ der rückwärtigen Fassade der Mengstraße 4 des Wettbewerbsergebnisses wird vollständig konterkariert (Zitate Garten, Seitenflügel, Dielenfenster).

Die Diele im Erdgeschoss wird zwangsläufig zum Foyer - sowohl die Garderoben, die sanitären Anlagen und die Erschließung des Kellers sind nur über die Ausstellung erreichbar. Dadurch wird die Ausstellung erheblich gestört. Die szenographischen Elemente des EGs müssen auf anderen Geschossen untergebracht werden.

Die Fläche für die Kältezentrale zum Aufstellen der Kältemaschinen entfällt. Ohne Kompensation ist die Lösung nicht realisierbar.

Es ist ein hoher Umplanungsaufwand zu erwarten. Abhängig von der Treppenausführung geht diese Umplanung bis hinein in die Dachstruktur und -statik.

Die Szenographie wäre ebenfalls betroffen. Diese Variante erfordert auch den hohen Planungsaufwand bei Statik, Brandschutz und Hochbau.

Für den 2. Rettungsweg ist eine neue Lösung zu erarbeiten. Die Umplanung kann immense Auswirkungen auf die Haustechnik, den Brandschutz, den Hochbau und die Szenographie haben.

Generell ist mit einem ungefähren Umfang von 1,234 Mio. EUR an Planungskosten für die Umplanungen für die Leistungsphasen 2-5 auszugehen. Die Leistungsphasen werden stufenweise beauftragt. Diese ergeben sich wie folgt:



LP2	283.000 EUR brutto
LP3	714.000 EUR brutto
LP4	89.000 EUR brutto
LP5	148.000 EUR brutto (anteilig 30%)
	1.234.000 EUR brutto

Diese sind in jedem Fall von der Hansestadt Lübeck zu tragen und nicht förderfähig durch das Land Schleswig-Holstein.

3.3 Übernahme der für die Umplanung anfallenden Kosten und Fördermittel

Alle Planer befinden sich in der Ausführungsplanung / Leistungsphase 5.

Die vor Ort tätigen Firmen sind mit dem Abriss statisch irrelevanter Bauteile, dem Aufbringen von Opferputz, archäologischen Grabungen, Schürfgruben im Straßenbereich und Unterfangungen / Nachgründungen als Vorbereitung weiterer archäologischer Grabungen beschäftigt.

Eine Umplanung des bisherigen Vorhabens würde bedeuten;

- Verlängerung des Projektes von 1-2 Jahren abhängig von dem Umfang der Änderung und den Auswirkungen auf die einzelnen planenden Ingenieurbüros.
- neuer Bauantrag nach LBO 09/2022
- neues Brandschutzkonzept inkl. Anpassung an die neue LBO 2022
- Einreichung eines Änderungsantrages bzw. neuer Förderantrag beim Fördermittelgeber

Generell ist festzuhalten, dass für den Fördermittelgeber die vorliegende Situation neu ist und das weitere Vorgehen und die damit verbundenen Auswirkungen noch nicht geklärt sind. Schon allein eine Änderung des Raumprogramms (hier: Wegfall des Veranstaltungsraumes) führt zu der Prüfung ob der Zuwendungsbescheid bestehen bleibt oder widerrufen wird.

Abhängig von dem Umfang der Umplanung und dem zeitlichen Verzug kann der Fördermittelgeber folgende Szenarien entscheiden (siehe hierzu in Anlage 2 das Schreiben der IBSH vom 21.02.2023):

A) Widerruf des Zuwendungsbescheides.

Die Hansestadt trägt alleinig alle bisher angefallenen Planungskosten von ca. 4 Mio. EUR. Vorleistungen wie Gutachten, Voruntersuchungen, etc. in Höhe von ca. 1,3 Mio. EUR sind bei Einreichung eines neuen Förderantrages förderfähig.

Die Hansestadt reiht sich in die Liste der Bearbeitung der beantragten Förderprojekte hinten ein und wird maximal mit 60% gefördert. Damit erhöht sich der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck von 10% auf 20%.

Mit einem neuen Zuwendungsbescheid würde der Fördermittelgeber die neu entstehenden Gebäudekosten (gem. neuer Kostenberechnung) und Honorare für die NEUE Planung fördern (nicht die bereits angefallenen 4 Mio. EUR, sehr wohl jedoch die in den neuen Honoraren verortete Umplanung).

Die bereits stattgefundenen baulichen Maßnahmen *könnten* bei einem neuen Förderbescheid einen vorgezogenen Maßnahmenbeginn auslösen und somit



förderschädlich sein. Zudem wird seitens des Fördermittelgebers geprüft werden, ob eine Neubeantragung für das gleiche Vorhaben **überhaupt** möglich ist.

Die bereits angefallenen Kosten von ca. 4 Mio EUR müssten zusätzlich zum 20%-igen Eigenanteil (Grundlage neuer Zuwendungsbescheid) mitgetragen werden.

B) Zustimmung eines Änderungsbescheides

Da der Fördermittelgeber nur die Leistung fördert, die zum Erfolg führt, müssten die Wiederholungsleistung (hier: Planungskosten) durch die Hansestadt allein getragen werden.

Die Chancen für die Erteilung eines Änderungsbescheides schätzt der Fördermittelgeber als gering ein. Der Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2027. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums um 24 Monate sieht der Fördermittelgeber als äußerst kritisch an und bekundet seine Zweifel, dass das Vorhaben aufgrund der Umplanungen in Verbindung mit dem damit einhergehenden Kostenrisiko in diesem Zeitraum durchgeführt werden kann. Mehrkosten nach Zugang des Bewilligungsbescheids sind grundsätzlich vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Von der Hansestadt Lübeck müssten

- ggfs. anfallenden Gebäudemehrkosten, die aus der Umplanung resultieren
- Kosten durch zeitlichen Verzug
- steigende Honorare

übernommen werden, da die Umplanung nach EW-Bau und Zuwendungsbescheid auf Bauherrenwunsch geschieht und die Kosten vorhersehbar und abweisbar waren.

Geschätzte durch die Hansestadt zu tragende Kosten (brutto):

Geschätzte Mehrkosten durch Wiederholungsleistung:	1,234 Mio. EUR
Geschätzte 5% (8%) Mehrkosten der Baukosten durch Zeitverzug um 2 Jahre (LP2-4),_Bauantrag, Förderantrag:	3,65 Mio. EUR (6,2 Mio. EUR)
<hr/> Summe gesamt nicht förderfähige Mehrkosten:	<hr/> 4,884 Mio. EUR (7,434 Mio. EUR)

Diese Kosten müssten zusätzlich zum aktuellen 10%-igen Eigenanteil (3.719.874 EUR) mitgetragen werden. Der Eigenanteil würde sich somit auf insgesamt 8,60 Mio. EUR (11,15 Mio. EUR) für die Hansestadt Lübeck erhöhen.



C) Übernahme der Kosten der Kulturstiftung

Unabhängig von Variante A) oder B) kann die Kulturstiftung die Finanzierung Ihres Eigenanteils von 20% in Höhe von 8,257 Mio. EUR brutto (20%-Anteil 03/2022 + Pre-Opening + Hausflyer + Shopfläche) nicht mehr gewährleisten.

Spendenrückrufe bzw. Spendentragheit durch die weitere Verzögerung oder die Umplanung können nicht mehr aufgefangen werden. Auch ist es absehbar, dass steigende Mehrkosten seitens der Kulturstiftung nicht mehr durch die Einwerbung von Drittmitteln kompensiert werden können.

Zudem entstehen erhöhte Mietkosten durch weitere Jahre der Anmietung der Mengstraße 8 für die Verwaltung des Buddenbrookhauses. Ferner werden die für die weiteren interimistischen Maßnahmen des Pre-Opening eingeworbenen Mittel nicht genügen, eine Verlängerung der Planungs- und Bauphase zu finanzieren.

Sollte das Projekt Umbau Buddenbrookhaus bei Wegfall der Landesmittel gänzlich scheitern, sieht sich die Kulturstiftung mit dem Problem konfrontiert, was mit den seit 2013 für das Projekt eingeworbenen Fördermitteln/Spenden geschehen muss. Bisher hat die Kulturstiftung ziemlich genau 3 Mio. EUR für das Projekt abgerufen und davon knapp 2.6 Mio. EUR verausgabt. Es besteht ein beträchtliches Risiko, wenn der Förderzweck dieser Mittel nicht mit der Erneuerung des Museums erfüllt wird, dass besagte Mittel zurückgezahlt werden müssen – aus dem städtischen Haushalt.

Die ggfs. entstehende Finanzierungslücke wäre durch die Hansestadt Lübeck zu tragen.

3.4 Verbleib der Durchfahrt

Gem. den beiliegenden Schreiben der Feuerwehr (Anlage 3) und der Bauordnung (Anlage 4) kann die Durchfahrt nicht entfallen. Auf eine Variantenuntersuchung ohne Durchfahrt kann somit verzichtet werden. Es ist objektiv unmöglich, dauerhaft einen alternativen Rettungsweg zu schaffen. Durch das Parkhaus und den erheblichen Höhenversatz zwischen Oberen und Unteren Wehdehof ist eine Erschließung des Oberen Wehdehofs für einen 2. Rettungsweg mit entsprechenden Rettungsgeräten ausgeschlossen. Zumal auch hier bei einer Neugestaltung der Zuwegung die Zustimmung der Anliegenden des Oberen und Unteren Wehdehofs einschließlich des Parkhausbetreibers einzuholen wäre. Einer der Anliegenden hat bereits juristische Schritte angekündigt, sollte die Durchfahrt nicht erhalten bleiben.

3.5 Neuordnung der städtebaulichen Situation

Eine Neuordnung des Oberen und Unteren Wehdehofs erfordert die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer:innen. Eine Neuordnung gegen die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer:innen würde diese in ihren Grundrechten verletzen. Ein Eingriff in die Grundrechte der Eigentümer ließe sich auch nicht mit der Notwendigkeit städtebaulicher



Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Altstadt rechtfertigen. Zwar könnten insoweit Zwangsmaßnahmen im weiteren Sinne nach den Sanierungsregelungen des BauGB als sog. Ordnungsmaßnahmen in Betracht kommen (§ 147 BauGB). Das setzt aber voraus, dass die Maßnahmen notwendig sind, damit die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Das gilt u.a. für die Parkflächen im Wehdehof aber nicht. Denn der Obere wie der Untere Wehdehof liegen nicht im Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet endet nach dem Lageplan in nördlicher Richtung an der Grenze zu den Grundstücken Mengstraße 2-20. Objektive Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist darüber hinaus das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Die Nutzung u.a. des Oberen Wehdehofs als Park- und Ladefläche ist nicht als städtebaulicher Missstand identifiziert worden.

Die Festsetzung möglicher Zwangsmaßnahmen nach dem BauGB gegenüber den Eigentümer:innen am Oberen Wehdehof allein zum Zwecke des vollständigen Erhalts des Gewölbekellers im Buddenbrookhaus wäre ebenfalls nicht zulässig. Da es hier der Zielsetzung nach konkret um den Schutz eines Baudenkmals ginge, könnten Zwangsmaßnahmen zum Schutz dieses Denkmals gegenüber unbeteiligten Dritten nicht nach Vorschriften des Baurechts, sondern nur nach dem Denkmalschutzrecht begründet werden. Das DSchG SH sieht eine solche Möglichkeit mit der Zielrichtung, bei der Verwirklichung eines Kulturprojekts auf Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz des Gebäudes möglichst zu verzichten, jedoch nicht vor.

4. Fazit

Das Bauvorhaben befindet sich in Ausführungsplanung und z.T. in der Ausführung. Um keinen weiteren Verzug zu generieren, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Fortsetzung des Vorhabens auf der Grundlage der vorliegenden Bau- und denkmalrechtlichen Genehmigung zu erteilen.

Eine Umplanung, sofern diese technisch und rechtlich machbar sowie genehmigungsfähig ist, verursacht unkalkulierbare finanzielle Risiken für die Hansestadt Lübeck. Im Worst Case wird der Förderbescheid in Höhe von 19 Mio. EUR widerrufen. Sollte eine erneute Antragsstellung möglich sein, ist von einer deutlich niedrigeren Förderquote von 60% gegenüber heute von 70% auszugehen, vorbehaltlich, dass das Land über die entsprechenden Fördermittel in dieser Höhe verfügt. Eine Absenkung der Förderquote erhöht gleichzeitig den Eigenanteil der Hansestadt Lübeck zu Lasten des Haushalts bzw. anderer Projekte. Bei einem Änderungsantrag würden auf jeden Fall bisherige Planungskosten von 4 Mio. EUR nicht mehr förderfähig sein.

Hinzu kommt eine deutliche Verzögerung des Vorhabens um weitere zwei Jahre mit entsprechenden Baukostensteigerungen. Stand heute ist mit Mehrkosten durch die Umplanung von 7,7 Mio. EUR zu rechnen (u.a. Honorare, Baupreisindexsteigerungskosten). Insgesamt würden dann die Vorhabenkosten auf deutlich über 40 Mio. EUR steigen.

Ein Wegfall der Hofdurchfahrt wird seitens der Feuerwehr und der Bauordnung abgelehnt. Eine anderweitige Erschließung des Oberen Wehdehofs für einen 2. Rettungsweg ist objektiv nicht gegeben.

Eine Überbauung des Oberen Wehdehofs mit einem Treppenhaus erfordert die Zustimmung aller anliegenden Grundstückseigentümer:innen. Diese Zustimmung konnte in der Vergangenheit nicht eingeholt werden, und es fehlen Anhaltspunkte, warum diese Situation sich geändert haben sollte.



Auch hier besteht ein weiteres hohes zeitliches Risiko, weil die Genehmigungsplanung erst abgeschlossen werden kann, wenn notariell beglaubigt die Zustimmungen vorliegen.

Zusammenfassend droht ein erheblicher finanzieller Schaden für die Hansestadt Lübeck mit unkalkulierbaren Risiken. In Abwägung der bauordnungsrechtlich genehmigten Planung und einer Umplanung mit ungewissen förderrechtlichen und zeitlichen Ausgang sollte die bestehende Planung fortgesetzt werden, um weiteren Schaden von der Hansestadt Lübeck abzuwenden.



Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel

Hansestadt Lübeck, Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL)

Brigit Jannsen
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Landesprogramm Wirtschaft
Carsten Lorenzen
Tel.: 0431 9905-3678
Fax: 0431 9905-63678
carsten.lorenzen@ib-sh.de
Kiel, 21.02.2023

Förderung aus dem Landesprogramm Wirtschaft 2021-2027 mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)

Vorhaben: „Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus“
Vorhabenummer: LPW21-G/2.3/79

Betreff: Stellungnahme zur Mail vom 17.02.2023

Sehr geehrte Frau Jannsen,

zu den in der Mail vom 17.02.2023 genannten Folgen des von der Lübecker Politik geforderten erneuten Einreichen eines Bauantrages ohne die Durchfahrt und ohne Durchbruch durch den Gewölbekeller und der in Ihrer Mail aufgelisteten Fragen (in *kursiv*) nehmen wir als Bewilligungsbehörde in Rücksprache mit dem Fachreferat für Tourismus VII 33 des MWVATT (Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein) folgendermaßen Stellung:

- a) *Alle Anlieger müssen einer Bebauung im Wehdehof zustimmen. Erst danach kann man in die LP2 /3 wieder einsteigen. Wenn wir gut rechnen, ist eine Einigung mit den Anliegern (über ggfs. Kompensationsmaßnahmen) in einem Jahr zu schaffen. Die Verzögerung erneut LP2-4 zu bearbeiten nehme ich mit mindestens 2 Jahren an. Hierin eingerechnet sollten dann der Prüflauf für einen angepassten Förderantrag und die Prüfzeiten für den angepassten Bauantrag sein.*
- ➔ *Was resultiert hieraus für den Zuwendungsbescheid? Würde das Land weiterhin fördern? Behalten wir die 70% Förderung? Muss der Bescheid nur angepasst werden oder ist er hinfällig? Wer zahlt die Wiederholungsleistungen? Gibt es dafür Fördergelder?*

Sie skizzieren hier ein Szenario in welchem sich das Vorhaben um mindestens zwei Jahre verzögern wird. Für Ihr Vorhaben wurde mit Zuwendungsbescheid vom 22.12.2022 ein Bewilligungszeitraum bis 31.12.2027 bewilligt und Fördermittel für die Jahre 2023 bis 2025 bereitgestellt, welche voraussichtlich dann nicht wie geplant ausgezahlt werden können. Mit dem Förderbescheid sind Sie u.a. an den Durchführungszeitraum gebunden. Die genannte Verzögerung könnte den Widerruf des bestehenden Förderbescheides zur Folge haben, sofern keine Möglichkeit einer umfassenden Umplanung der Fördermittel für Ihr Vorhaben möglich ist. Hier der entsprechende Auszug zum sogenannten Bewilligungszeitraum aus dem Förderbescheid:

Investitionsbank Schleswig-Holstein
eingetragen Amtsgericht Kiel, HRA 4310, Vorstand: Erk Westermann-Lammers (Vorsitzender), Dr. Michael Adamska
Postadresse: Investitionsbank Schleswig-Holstein, 24091 Kiel,
Besucheradresse: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel;
Tel.: 0431 9905-0, Fax: 0431 9905-3383, E-Mail: info@ib-sh.de, Internet: <http://www.ib-sh.de>, USt-ID DE227402668

Über die Verarbeitung personenbezogener Daten durch die IB.SH informieren wir unter www.ib-sh.de/datenschutzinformation

Der Bewilligungszeitraum ist der Zeitraum, für den die Fördermittel zur zweckentsprechenden Verwendung zur Verfügung stehen und in dem das geförderte Vorhaben durchgeführt werden muss. Ausgaben, die für Leistungen außerhalb des Bewilligungszeitraumes entstehen, sind nicht zuwendungsfähig.

Kann das Vorhaben nicht bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes durchgeführt werden, kann in begründeten Ausnahmefällen der Bewilligungszeitraum verlängert werden. Der Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes ist rechtzeitig vor Ende des Bewilligungszeitraumes der IB.SH zur Zustimmung vorzulegen.

Im Falle der Einreichung eines Änderungsantrages auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes sowie der Beantragung der umfänglichen Umplanungen können wir Ihnen zu dem Verwaltungsverfahren Folgendes mitteilen:

In Anlehnung an die Förderung der gewerblichen Wirtschaft mit Mitteln der GRW sollen Investitionszuschüsse grundsätzlich nur für ein Investitionsvorhaben gewährt werden, die innerhalb von 36 Monaten durchgeführt werden. Aufgrund des Umfangs dieses Vorhabens wurde bereits ein deutlich darüberhinausgehender Durchführungszeitraum bewilligt. Die Möglichkeiten einen Antrag auf eine weitere bis zu 24 monatige Verlängerung des Bewilligungszeitraumes zu genehmigen in Verbindung mit den in Ihrem Vorhaben zusätzlich angedachten umfänglichen Umplanungen halten wir insbesondere im Hinblick auf das damit einhergehende Kostenrisiko für sehr gering.

Infolge vielzähliger Anträge auf Mehrkostenförderung und zusehends erschöpfter Mittel hat sich das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (MWWATT) auf folgendes Verfahren festgelegt:

Nach Bewilligung anfallende Mehrkosten sind grundsätzlich vom Träger zu finanzieren. Bei ausreichenden Haushaltsmitteln behält sich der Mittelgeber eine von diesem Grundsatz abweichende Förderung vor, sofern geltend gemachte Mehrkosten im Ergebnis einer fachtechnischen Prüfung als förderfähig im Sinne der Richtlinie sowie unvorhersehbar und unabweisbar bescheinigt werden.

Die von Ihnen genannten „Wiederholungsleistungen“ bei u.a. den wiederholt erforderlichen Planungsleistungen sind in dem Szenario eines Änderungsantrages nicht förderfähig, da diese Überplanungen als Bauherrenwunsch definitiv nicht den genannten Kriterien der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit genügen.

Sofern der bereits bewilligte Förderantrag zurückgenommen und ein komplett neuer Antrag für das Gesamtvorhaben eingereicht würde, wäre die nicht zur Ausführung gekommene Planung als grundsätzlich nicht förderfähig einzustufen.

Außerdem wäre die erneute Beantragung des Vorhabens auch bei geänderter Planung mit einem hohen Risiko verbunden, da nach bisherigen Beurteilungen die bereits beauftragte Leistung der „Archäologischen Voruntersuchung“ als nicht genehmigter vorzeitiger Maßnahmebeginn des Vorhabens gewertet werden könnte. Dies müsste im Falle einer erneuten Beantragung dringend überprüft werden und könnte zu seiner Nicht-Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens führen.

Sollte es nach einem Widerruf des Fördermittelbescheides zu einer erneuten Beantragung von Fördermitteln kommen können, wäre außerdem nach gegenwärtigen Stand die bisher gewährte Förderquote von 70% nicht mehr erreichbar, sondern eine Regelförderquote von 60%.

- b) *Die Forderung der Politik zielt auf den Anbau der Treppe im Wehdehof ab. Hierfür muss ggfs. der neu geplante Außenkeller entfallen. Dann müsste in der Mengstrasse 6 die Nutzung für das Museum entfallen und die Lüftungsanlage in den Keller gestellt werden.*
→ *Bleibt die Förderung der Kellersanierung bestehen, auch wenn es im Keller keine Nutzfläche sondern nur noch Technikfläche für den Erhalt des Kellers gibt?*

Die Förderung der Kellersanierung beinhaltet unserer Kenntnis nach vorrangig das Anbringen des sogenannten Opferputzes. Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Ziff. 5.4 der zugrundeliegenden Richtlinie nicht förderfähig. Die Förderfähigkeit dieser Maßnahme hat sich aus der Beauftragung in Zuge der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ergeben. Aufgrund dieser Auflage war die Maßnahme zwingend zur Umsetzung des Gesamtvorhabens erforderlich und dementsprechend förderfähig. Sofern die genannte Beauftragung im Zuge des erneuten Genehmigungsverfahrens hinfällig wird, ist die Förderfähigkeit erneut zu prüfen.

- c) *Eine weitere Idee seitens der Politik ist es, den Keller in der Nutzung gesamt aufzugeben (sprich: Deckel drauf). Hierfür müsste das gesamte Raumprogramm angepasst werden. Zudem würde das BBH auf ein gesamtes Ausstellungsgeschoss verzichten müssen. Dies würde eine wesentliche Umplanung bedeuten.*
→ *Wäre dann die Förderung weiterhin möglich?*
→ *Würde die notwendige Sanierung des Kellers weiterhin förderfähig sein?*

Jeder Förderbescheid wird auf Grundlage einer vorhabenbezogenen Kosten- und Finanzierungsplanung erstellt, die auf einem mit dem Bescheid genehmigten Raumprogramm und der dazugehörigen Fach- und Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben beruht. Die hier skizzierte Idee der Politik würde eine so umfängliche Umplanung auslösen, dass auch in diesem Kontext ein Widerruf des Förderbescheides zu prüfen sein wird.

- d) *Die Politik fordert die Anpassung der Kostenberechnung mit einem Baustopp bis Ende März. (Mir ist nicht ganz klar auf welcher Grundlage, aber nehmen wir mal die aktuelle Planung an)*
Dies würde ja eine Wiederholungsleistung seitens der Architekten bedeuten, eine Verzögerung durch Baustopp und nicht nur Mehrkosten bezüglich der Bau- sondern auch der Honorarkosten. Ist dies förderfähig? Auf welcher Grundlage würden die Förderkosten angesetzt werden (neue / alte Kostenberechnung)? Ist eine erneute Prüfung der Kostenberechnung Ihrerseits notwendig?

Die Grundsätze zur Förderung von entstehenden Mehrkosten wurden bereits genannt. Mehrkosten aufgrund von Bauherrenwunsch sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Bei Neuaufstellung der Kostenberechnung könnte nach den genannten Grundsätzen ein Antrag auf Förderung der Mehrkosten gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen,
Investitionsbank Schleswig-Holstein



Carsten Lorenzen



Hansestadt Lübeck · Bereich 3.370 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister

5.651 Gebäudemanagement Hansestadt
Lübeck
Frau Birgit Jannsen
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Gebäude: Bornhövedstraße 10
Auskunft: Herr Schwerdtner
Zimmer: 229
Tel. (0451) 122-3550
E-Mail: marcel.schwerdtner@luebeck.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Aktenzeichen: 00182-2023
Datum: 22.02.2023

Anlass Stellungnahme: Anfrage GHML zum möglichen Wegfall der Durchfahrt
Mengstrasse 6 zum Wehdehof

Grundstück Lübeck, Innenstadt, Mengstraße 4-6

Sehr geehrte Frau Jannsen,

die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck nimmt zu Ihrer Anfrage wie folgt Stellung:

Die Feuerwehruzufahrt im oberen Wedehof war bereits Gegenstand mehrerer Ortstermine, in denen die Notwendigkeiten ausführlich beschrieben wurden.

Die Landesbauordnung ist das wesentliche Gesetz für die Errichtung von Gebäuden hinsichtlich organisatorischer, materieller und verfahrenstechnischer Angelegenheiten. Dieser Gesetzgebung ist die generelle Errichtung von Gebäuden unterworfen. Dies beinhaltet auch die Stellung von Bauanträgen sowie die Genehmigung dieser Bauanträge mit ggf. entsprechenden Auflagen. Danach ist dieses Gebäude als Eigentum geschützt (Art. 14 GG), sofern nicht die öffentliche Sicherheit gefährdet ist (§3 LBO). Dies gilt damit auch für alle Gebäude, die an den oberen Wedehof angrenzen und eine gültige Baugenehmigung besitzen.

Weiterhin wird im §5 der Landesbauordnung die Zufahrt / Durchfahrt geregelt, welche insofern relevant sind, wenn Rettungswege über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden müssen (§5, Abs. 1 LBO).

Festzuhalten ist also, dass es keinesfalls auf den „Willen“ der Feuerwehr ankommt, ob Zu- und Durchfahrten entfallen können, sondern es sich hier um baurechtliche Notwendigkeiten handelt.

Durch einen geforderten Wegfall der Feuerwehruzufahrt für den oberen Wedehof würde damit die Nutzungsgenehmigung für diverse Gebäude bzw. Nutzungseinheiten entfallen, da der sogenannte zweite Rettungsweg (§33 LBO) über Leitern der Feuerwehr nicht mehr sichergestellt werden kann.

Telefon: (0451) 115

Unsere Sprechzeiten:

Montag 8.00 bis 14.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 14.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 14.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 14.00 Uhr

und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten der Hansestadt Lübeck:

Commerzbank IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00 BIC: COBADEFF230
Deutsche Bank IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00 BIC: DEUTDEHH222
Postbank Hbg IBAN: DE36 2001 0020 0010 4002 01 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse z. L. IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29 BIC: NOLADE21SPL
Volksbank IBAN: DE97 2309 0142 0005 0083 36 BIC: GENODEF1HLU

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 135082828

Busanbindung:

Buslinie(n): 7; 9; 12
Haltestelle(n): Kurzer Weg

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel

Daraus entsteht dann eine konkrete Gefahr für Leib und Leben und §3 LBO wird nicht mehr erfüllt. Dies wurde im Bereich oberer Wedehof auch durch den Sachverständigen Herrn Ronnie Schmidt gegenüber der Bauaufsicht angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marcel Schwerdtner



Hansestadt Lübeck · 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister

GMHL
Frau Jannsen
Herrn Babendererde
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Gebäude: Mühlendamm 12
Auskunft: Herr Karsten Schröder
Zimmer: 1.3.06
Tel. (0451) 122-6100
Fax (0451) 122-6190
E-Mail: karsten.schröder@luebeck.de

Ihr Zeichen: -

Ihre Nachricht vom: -

Mein Zeichen: Sch

Datum: 22.02.2023

Stellungnahme Durchfahrt Wehdehof

Sehr geehrte Frau Jannsen,
sehr geehrter Herr Babendererde,

die vorliegende Stellungnahme der Feuerwehr vom 22.02.2023 wird seitens der Bauaufsicht ausdrücklich bestätigt.

Die genehmigten Nutzungen am und im Wehdehof benötigen eine Zufahrt / Feuerwehrezufahrt. Diese Zufahrt in einem städtischen Baugenehmigungsverfahren zur Schließung zu beantragen führt zu zulässigen Abwehransprüchen aller genehmigter Nutzer.

Die Abwehransprüche würden bauordnungsrechtlich durch die Bauaufsicht im Verfahren geprüft werden. Deren Zulässigkeit steht außer Frage, sodass ein Bauantragsverfahren, das die Schließung der Zufahrt und FW-Zufahrt beinhaltet, nicht genehmigt werden könnte.

Eine Baugenehmigung, die sich über diesen Tatbestand hinwegsetzt, wäre rechtswidrig und würde vor Gericht nicht bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karsten Schröder

Telefon: (0451) 115

Unsere Sprechzeiten:

Montag 8.00 bis 14.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 14.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Internet: www.luebeck.de

Konten der Hansestadt Lübeck:

Commerzbank IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00 BIC: COBADEFF230
Deutsche Bank IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00 BIC: DEUTDEHH222
Postbank Hbg IBAN: DE36 2001 0020 0010 4002 01 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse z. L. IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29 BIC: NOLADE21SPL
Volksbank IBAN: DE97 2309 0142 0005 0083 36 BIC: GENODEF1HLU

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 135082828

Busanbindung:

Buslinie(n): 1,2,4,6,7,9,15,16,17
Haltstelle(n): Fegefeuer

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel