



► **Nr. VO/2023/12438**
öffentlich

Lübeck, 15.08.2023

Bericht **-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
21.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
28.08.2023	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
29.08.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
31.08.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
04.09.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bericht gem. VO/2023/12255-01

Austauschantrag CDU, BÜ90/Die Grünen, Unabhängige Volt-PARTEI, BM Möller (BfL) in der Bürgerschaft am 29.06.2023 (VO/2023/12331-01)

Austauschantrag CDU in der Bürgerschaft am 23.02.2023 (VO/2023/11912-01)

Interfraktioneller Antrag zu: Gemeinsame Empfehlung des Ausschusses für Kultur- und Denkmalpflege und des Bauausschusses zum Beschlussvorschlag des Ausschusses für Kultur- und Denkmalpflege in der Bürgerschaft am 23.02.2023 (VO/2022/11524-03-01)

Bericht:

Der Bericht nimmt Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 29.06.2023 zu VO/2023/12331-01 und den Antrag zu VO/2023/11912-01 vom 23.02.2023.

1. Bericht zu VO/2023/12331-01 und VO/2022/11524-03-01

1.1 Bürgerschaftsbeschluss VO/2022/11524-03-01 – Beschlussvorschläge 1 +2

„1. Den historischen Keller des Hauses Mengstraße 6 aus dem optionalen Raumprogramm des Museums Neues Buddenbrookhaus zu streichen, ihn lediglich denkmalgerecht zu restaurieren und ihn für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen (geringe Nutzungsintensität). Die Art / der Umfang der denkmalgerechten Instandsetzung wird noch einmal gesondert mit einem Expertengremium diskutiert und dem Kultur-/Denkmal- und Bauausschuss vorgestellt.

2. die Teilzerstörung des Denkmals durch das bisher geplante Treppenhaus zu unterlassen“

Stand „Streichung des historischen Kellers aus dem optionalen Raumprogramm“:

Der Veranstaltungsraum wird nunmehr aus dem optionalen Raumprogramm gestrichen. Im Keller der Mengstraße 6 verbleiben notwendige Technikräume für das Buddenbrookhaus und ggfs. - je nach Entwurfsvariante - ein Flur zum neu zu planenden Treppenhaus. Das Expertengremium hat am 27.03.2023 im Zentrum für Kulturwissenschaftliche Forschung stattgefunden.

Stand Umplanung Treppenhaus:

Durch den Verzicht des Eingriffs in den Gewölbekeller von Mengstraße 6 wird eine neue Planung zur Herstellung eines sicheren Treppenhauses an anderer Stelle erforderlich. Die Architekten wurden mit der vertieften Planung der ggfs. genehmigungsfähigen Varianten 6+7 aus dem Mediationsverfahren als Besondere Leistung beauftragt, die keinen Eingriff in das Gewölbe in Mengstraße 6 erfordern. Zum Inhalt der Varianten 6+7 wird auf die seinerzeitige skizzenhafte Betrachtung im Rahmen des Mediationsverfahrens (siehe Anlage 1) verwiesen. Die Kosten für die Besondere Leistung werden ca. 20.000 EUR brutto betragen (Architekten, TGA, Tragwerk, Brandschutz) und sind von der Hansestadt Lübeck als nicht förderfähige Kosten alleinig zu tragen. Die Besondere Leistung ist auf Stundenbasis abgefragt. Ein konkretes Angebot liegt bislang nur von den Architekten vor, die Leistung ist jedoch bei allen zum Nachweis abgerufen. Eine Umplanung des Vorhabens ist derzeit nicht möglich, weil hierzu die Zustimmung der IBSH erforderlich ist und mit Schreiben vom 21.07.2023 nicht erteilt worden ist.

1.2 Bürgerschaftsbeschluss VO/2023/12331-01 – Beschlussvorschlag 2

„Bis zu nächsten Sitzung der Bürgerschaft am 31.08.2023 ist ein Bericht vorzulegen, wie der Bürgerschaftsbeschluss VO/2022/11524-03-01 vom 23.02.2023 umgesetzt wird. Der Kostenrahmen in Höhe von 33,5 Millionen Euro (zuzüglich Indexsteigerung und Umplanungsmittel) ist einzuhalten.“

Stand „Kosten“:

Belastbare Kosten der Umplanung des Vorhabens sind erst im Rahmen der Wiederholungsplanung der Leistungsphase 2 mit der Kostenschätzung aufstellbar. Sowohl die Indexsteigerung durch eine zeitliche Verzögerung als auch die Umplankosten werden in der Kostenschätzung beinhaltet sein. Eine Beauftragung der Wiederholungsleistungen (LP2 ff.) ist erst nach Genehmigung des Fördermittelgebers möglich. Die Genehmigung hierfür wird gem. dem Schreiben vom 21.07.2023 verwehrt (Schreiben der IBSH vom 04.07.2023 / 21.07.2023, siehe Anlagen 1+2).

Weitere Ausführungen zu den Kosten und deren Finanzierung sind an anderer Stelle unter Ziff. 2 Sachstand Finanzierung zusammengefasst.

1.3 Bürgerschaftsbeschluss VO/2023/12331-01 – Beschlussvorschlag 3

„Eventuell erforderliche Verhandlungen mit den Anrainern sind unverzüglich persönlich zu führen. Die Ergebnisse sind in der nächsten Sitzung der Bürgerschaft am 31.08.2023 detailliert vorzustellen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen (wie z.B. Grunddienstbarkeiten) auf der oberen Hoffläche sind dazustellen.“

Stand Anlieger:innenabfrage:

In enger Zusammenarbeit mit der Kulturstiftung hat der Bereich Liegenschaften alle Hofanliegenden kontaktiert, deren Grundstücksrechte von einer Kellererschließung durch eine Außentreppe hinter der Mengstraße 6 tangiert wären und die einer solchen baulichen Lösung notariell wirksam mit einer neuen Grunddienstbarkeit zustimmen müssten. Es brauchte die Zustimmung aller benachbarten Hofanliegenden, um eine bauliche Variante mit Kellerer-

schließung hinter der Mengstraße 6 zu realisieren. Deshalb wurden die Hofanliegenden zunächst über den Sachverhalt informiert und ein Feedback aller Hofanliegenden abgefragt. Im Nachgang wurde zu einem Anliegertreffen eingeladen, das auch vom Bereich Recht, dem GMHL und der Bürgermeisterkanzlei vor Ort unterstützt wurde. An dem Anlieger:innentreffen nahmen vier Hofanliegende teil. Die neue Grunddienstbarkeit wurde beim Notar formuliert und ein entsprechender Lageplan dazu erstellt. Die neue Grunddienstbarkeit wurde am 1. August als Einschreiben zugestellt. Parallel hat die Kulturstiftung in direkten Gesprächen, im individuellen Mailverkehr und in Telefonaten versucht, Vorbehalte der Hofanliegenden gegen eine Bebauung und/oder eine neue Grunddienstbarkeit zu zerstreuen. Auch der briefliche Appell eines Hofanliegenden, der geänderten Grunddienstbarkeit zuzustimmen, wurde von der Kulturstiftung an alle Hofanliegenden verschickt.

Es sind insgesamt 18 Unterschriften mit einer Zustimmung zur Anpassung der Grunddienstbarkeit erforderlich. Bisher hat es hier noch keine Zustimmung auf das Einschreiben zur Änderung der Grunddienstbarkeit gegeben. Es liegen aber bereits Rückäußerungen vor, die ihr Unverständnis darüber äußern, warum hier die Notwendigkeit der Anpassung einer Grunddienstbarkeit erforderlich ist, wenn es doch eine genehmigte Planung gibt, die keinen Eingriff in die Grunddienstbarkeit erfordert. Zudem wird der Beschluss der Bürgerschaft zur Umpassung des Vorhabens als rechtswidrig angesehen. Des Weiteren hat ein Hofanlieger erklärt, nicht mit der Hansestadt Lübeck zusammen arbeiten zu wollen wegen negativ empfundener Vorgänge in der Vergangenheit. Zwei andere Hofanliegende beschäftigt die Frage des Brandschutzes, ob bei einem Anbau auf der Blockbinnenhofseite die uneingeschränkte Zufahrt der Feuerwehr durch die durch den Anbau entstehende Schleppkurve zu den hinteren Gebäudeteilen gesichert ist. Von 18 erforderlichen Unterschriften ist bisher gesichert davon auszugehen, dass sechs Hofanliegende zustimmen. Zu einigen Hofanliegenden gab es trotz mehrmaliger Versuche bislang keinen Kontakt. Zusammenfassend besteht hier im günstigsten Fall ein explizites Risiko, in einem zeitlich überschaubaren Zeitraum die Zustimmung einer Hofanliegenden zu erzielen. Wahrscheinlicher ist, dass am Ende entweder Hofanliegende nicht erreicht werden oder die Zustimmung verweigern. Es reicht bereits aus, wenn eine schriftliche Zustimmung zur Anpassung der Grunddienstbarkeit nicht beigebracht werden kann.

Erläuterung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei einer Anpassung der Grunddienstbarkeit auf dem Oberen Wehdehof

Nach nochmaliger Prüfung durch den Bereich Recht erfordert eine mögliche Bebauung der Hoffläche des Oberen Wehdehofs mit einem sicheren Treppenhaus außen am rückwärtigen Gebäude der Mengstraße 6, die über die aktuell per Dienstbarkeit gesicherten Bebauungsgrenzen hinausgehen würde, die Anpassung der grundbuchlich gesicherten Rechte (Grunddienstbarkeit). Zusammenfassend ist die Rechtslage wie folgt darzustellen:

Derzeit ist durch je eine Grunddienstbarkeit, eingetragen am 04.05.1970, auf den Flurstücken 8/48, 8/51, 8/52 gesichert. Die Grunddienstbarkeit umfasst die Verpflichtung allen Nutzungsberechtigten des Oberen Wehdehofs den Blockbinnenhof zur Benutzung zu überlassen. Das Nutzungsrecht besteht unabhängig von der Eigentümer:innenschaft am Oberen Wehdehof bzw. ist vom Eigentümer zu dulden. Der Blockbinnenhof steht im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird vom Bereich Liegenschaften verwaltet. Die gewährte Nutzung ist durch den Umlageplan vom 10.07.1969 wie folgt beschrieben (VI. Abs. 1):

„Der Hof dient, im Rahmen der Tragfähigkeit der betroffenen Flächen, in erster Linie dem Begehen und Befahren für den Anliegerverkehr der an den Blockbinnenhof angeschlossenen Grundstücke und dem Verkehr im Zusammenhang mit dem Parkhaus. Daneben kann der Hof gemäß der Hofordnung als Parkplatz genutzt werden...“

Dem im Großen und Ganzen entsprechend erfolgen auch Regelungen in der Hofordnung vom 11.09.1969, in der dann zudem die Zuweisung von Stellplätzen vorgesehen ist.

Das Einholen der Zustimmung aller Hofanliegenden in diesem Fall und bei weiteren Inhaltsänderungen der Rechte von Hofanliegenden anderer Blockbinnenhöfe in Lübeck begründet sich zunächst darauf, dass die Gemeinschaft der Hofanliegenden als eine Gemeinschaft i. S. v. § 741 BGB einzustufen ist, da ihnen das Recht an der Hofnutzung gemeinsam zusteht.

Die Annahme einer Gemeinschaft im Sinne des § 741 BGB hat zur Folge, dass gemäß § 747 BGB die von der Dienstbarkeit erfassten Nutzungsberechtigten zwar über ihren eigenen Anteil verfügen können (z. B. Übertragung der eigenen Nutzungsberechtigung auf einen Dritten). Ist der gemeinschaftliche Gegenstand (Hoffläche) als solcher betroffen, können die Teilhaber:innen dagegen nur gemeinschaftlich verfügen (§ 747 Satz 2 BGB). Erfasst sind hiervon insbesondere alle Erklärungen, die das gemeinschaftliche Recht verändern. Das ist hier der Fall, da die allen Anliegenden zustehende Dienstbarkeit als solche betroffen ist. Dementsprechend ist bei den unterschiedlichsten Auswirkungen auf das Nutzungsrecht der Hofanliegenden eine Zustimmung aller Hofanliegenden erforderlich, da in der Regel von einer Verfügung über den gemeinschaftlichen Gegenstand gemäß § 747 BGB ab einem bestimmten Beeinträchtigungsgrad auszugehen ist.

Unabhängig von dem für die Gemeinschaft geltenden Recht gilt, dass eine Änderung des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück nach den §§ 877, 873, 874, 876 BGB einer Einigung zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten sowie einer Eintragung der Inhaltsänderung in das Grundbuch des dienenden Grundstücks bedarf.

Würde man von diesem Grundsatz absehen und damit eine einvernehmliche Anpassung – hier der Bebauungsgrenzen – nicht herbeiführen und die Bebauung mit dem Treppenhaus über die Bebauungsgrenzen ausführen, würde hieraus ein Beseitigungsanspruch eines jeden Hofanliegenden gemäß § 1027 BGB i. V. m. § 1004 BGB resultieren. Der Anspruch wäre gerichtet auf die Beseitigung der Einschränkung ihres Nutzungsrechts, also hier den Rückbau der Überbauung. Möchte man diesen Beseitigungsanspruch von theoretisch jedem Hofanliegenden vermeiden, benötigt man grundsätzlich seine Zustimmung zur Inhaltsänderung des Nutzungsrechts.

Vorliegend ist auch nicht davon auszugehen, dass die Hofanliegenden zur Duldung eines solchen Überbaus verpflichtet wären. Weder besteht seitens der Hansestadt Lübeck ein Anspruch darauf die Ausübungsstelle der Grunddienstbarkeit zu verlegen, noch ergibt sich dieses aus der Pflicht zur schonenden Ausübung der Dienstbarkeit durch den Berechtigten. Auch ist nicht von der Unangemessenheit eines möglichen Beseitigungsanspruchs auszugehen.

Nach § 1023 BGB besteht die Möglichkeit, die sogenannte Ausübungsstelle einer Grunddienstbarkeit zu verlegen. Dieser Anspruch besteht jedoch nur, wenn sich die Grunddienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks beschränkt. Der Anspruch ist mithin nicht anwendbar, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit das gesamte belastete Grundstück voll in Anspruch nimmt. In diesem Fall sind Belastungsfläche und Ausübungsfläche identisch. Eine Verlegung ist dann ausgeschlossen. Unerheblich ist dabei auch, ob der Berechtigte sich bisher mit der Nutzung einer Teilfläche begnügt hat.

Diese Grundsätze auf die vorliegenden Grunddienstbarkeiten angewendet bedeutet, dass ein Anspruch der Hansestadt Lübeck aus § 1023 Abs. 1 BGB schon ausgeschlossen wäre, da sich das grundbuchlich gesicherte Nutzungsrecht der Hofanliegenden am Oberen Wehdehof auf die gesamten Flächen der Flurstücke des Blockbinnenhofs richtet. Es gibt zwar in Umsetzung des Nutzungsrechts Pläne über zugewiesene Stellplätze. Jedoch umfasst das Nutzungsrecht nicht nur das reine Recht, den Blockbinnenhof als Parkplatz zu nutzen, son-

dem z. B. auch ein Befahrensrecht, beispielsweise für den Warenlieferverkehr, welches sich weiterhin auf den gesamten Blockbinnenhof bzw. die einbezogenen Flurstücke erstreckt.

Eine Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus der Pflicht zur schonenden Ausübung der Dienstbarkeit durch den Berechtigten. Die nach § 1020 gebotene Schonung der Eigentümer:inneninteressen berechtigt nämlich nicht dazu, eine räumlich unbegrenzte Dienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks zu beschränken, indem der Zutritt zum übrigen Grundstücksgelände verboten wird. Die gemäß § 1020 BGB gebotene Schonung der Interessen des Eigentümers bei Ausübung der Grunddienstbarkeit bezieht sich nicht auf den Bestand der Grunddienstbarkeit selbst und gibt insbesondere keinen Anspruch darauf, eine räumlich unbeschränkte Grunddienstbarkeit auf einen mehr oder weniger großen oder kleinen Teil des insgesamt belasteten Grundstücks dadurch zu beschränken, dass der Zutritt zum anderen Teil verboten wird.

Eine Duldungspflicht ergibt sich auch nicht daraus, dass es sich um einen entschuldigten Überbau handeln würde. Insofern findet § 912 BGB auch in diesen Fällen gemäß § 916 BGB Anwendung. Nach § 912 Abs. 1 BGB hat der Nachbar – hier die aus der Dienstbarkeit Berechtigten – den Überbau zu dulden, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt und er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Vorliegend würde ein Überbau durch die Hansestadt Lübeck schon vorsätzlich erfolgen, da ihr, wie die vorliegende Diskussion zeigt, bekannt ist, dass das Recht zur Bebauung auf die im Lageplan gekennzeichneten Flächen beschränkt ist bzw. die übrigen Flächen nicht überbaut werden dürfen.

Die Hansestadt Lübeck hätte im Hinblick auf die nur geringe Inanspruchnahme und die erheblichen Kosten auch kein Recht zur Verweigerung der Beseitigung, da auch dieses Recht bei einem vorsätzlich errichteten Überbau nicht besteht.

1.4 Bürgerschaftsschluss VO/2023/12331-01 – Beschlussvorschlag 4

„Wenn der vorgenannte Kostenrahmen (zuzüglich Indexsteigerungen und Umplanungsmittel) für die beabsichtigte Planung nicht eingehalten werden kann, kommt nur eine Sanierung im Bestand (Mengstraße 4 und 6) in Betracht, dann ist diese der Bürgerschaft vorzulegen.“

Sollte es zu einer Sanierung im Bestand kommen, sind folgende Schritte einzuleiten:

- Planungs- und Baustopp
- Leistungsauszahlung an die beauftragten Planer:innen und Gewerke inkl. entgangenem Gewinn
- Verlust der Fördermittel
- Rückzahlung von teilweise bereits verausgabten Fördermitteln und Spenden durch die Kulturstiftung
- Neue Bedarfsermittlung mit Aufstellung eines neuen Museumskonzeptes inkl. neu kuratierter Dauerausstellung
- Neue VGV-Verfahren (Hochbau, Haustechnik, Szenographie), neue UVgO-Verfahren (Brandschutz, Tragwerk)
- Leerstandsmanagement

Generell ist bei dieser Lösung zu beachten, dass das Haus Mengstraße 6 aufgrund der Raumhöhen nicht ausstellungsgeeignet ist. Das Haus verfügt weder über einen zweiten Fluchtweg, noch sind die Raumanordnungen- und Kubaturen ebenso wenig für die Anpassung der technischen Bedingungen (fehlende Belüftung/Klimatisierung, Beleuchtung...) an eine museale Nutzung inkl. Archiv und Bibliothek geeignet. Hier könnte lediglich die Verwal-

tung untergebracht werden. Das Haus Mengstraße 4 müsste im statischen Gefüge verbleiben und würde somit keiner baulichen Veränderungen unterliegen. Das Dachgeschoss müsste anderweitig genutzt werden, da es nicht barrierefrei erreichbar ist (Aufzug endet im 2.OG). Die Ausstellung könnte nicht inklusiv gestaltet werden, da Rollstuhlfahrende immer einen anderen Weg nehmen müssten als die Fußgänger:innen. Beide Häuser müssten neu mit Haustechnik versehen werden. Eine Verbindung der Häuser wäre aufgrund der Höhenunterschiede nicht möglich. Die Durchfahrt würde örtlich verbleiben und die Mengstraße müsste höhentechnisch wieder rückgebaut werden.

Ein Umbau im Bestand wäre ein völlig neues Bau- und Projektvorhaben, das beginnend mit dem Raumprogramm über die Ausstellungskonzeption gänzlich neu entwickelt und in einem Planungswettbewerb neu ausgeschrieben werden müsste. Die Finanzierung einer solchen Lösung wäre nicht nur ungewiss, die Marke ‚Buddenbrookhaus‘ wäre fast so sehr beschädigt wie der Ruf der Kulturstiftung und der LÜBECKER MUSEEN, die auf die Akquise von Drittmitteln mit all ihren Projekten angewiesen sind und sich den Makel eines unseriösen Partners nicht leisten können. Die Sanierung im Bestand würde im Worst Case vollständig über den städtischen Haushalt zu Lasten anderer Projekte wie z. B. Schul-, Kita- und Radwegbau zu finanzieren. Es ist heute noch nicht annähernd einschätzbar, welche Förder- und Sponsorenmittel noch zur Verfügung stehen würden. Ausgeschlossen ist aber schon jetzt eine Förderung nach der GRW-Richtlinie, die dem derzeitigen Zuwendungsbescheid über 19 Millionen EUR zugrunde liegt. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 10.08.2023 die Empfehlung abgegeben, an dem Vorhaben festzuhalten und keine Sanierung im Bestand anzustreben.

1.5. Bürgerschaftsbeschluss VO/2023/12331-01 – Beschlussvorschlag 5

„Die thermische Konservierung des Gewölbekellers Mengstr. 6 wird nicht weiterverfolgt“

Stand „thermische Konservierung“:

Bezüglich der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Projektes „Buddenbrookhaus“ bleibt die denkmalfachliche Entscheidung bezogen auf den genehmigten Bauantrag zur notwendigen thermischen Ertüchtigung des Gewölbekellers bestehen.

Eine Änderung der Nutzung des Kellers Mengstraße 6 erfordert, dass entsprechend die Anlage zur thermischen Konservierung angepasst werden muss. Die neuen Parameter sind dann entsprechend zu prüfen und denkmalfachlich zu bewerten. Bislang gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass der Verzicht auf eine thermische Konservierung denkmalrechtlich zulässig wäre, um den Keller als Kulturdenkmal zu erhalten. Die thermische Konservierung einschließlich des Opferputzes war unabhängig von der späteren Nutzung im Genehmigungsverfahren eine Auflage der Denkmalpflege. Ein Verzicht auf die thermische Konservierung ist nach Maßgabe der IBSH (Schreiben vom 21.02.2023) förderschädlich. Die Förderfähigkeit ergab sich aus der Auflage der Denkmalpflege. Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Gemäß Rücksprache mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege bedeutet dies für die aktuelle Planung, dass die Grundlage für eine thermische Ertüchtigung für beide Keller weiter vorzusehen ist. Gutachterlich wäre zu prüfen, ob es denkmalverträglich ist, beide Keller mit einem vergleichenden Monitoring zu versehen. Der Keller der Mengstraße 4 wird dann komplett für die thermische Konservierung, der Keller der Mengstraße 6 folglich vorerst nur mit der notwendigen Grundlage für die geänderte Nutzung einschließlich des Opferputzes ausgestattet. Bei einer Verschlechterung der Befundlage des Kellers der Mengstraße 6 müsste daher unverzüglich eine Inbetriebnahme der thermischen Konservierung möglich sein, um weiteren Schaden vom Kulturdenkmal abzuwenden. Sollte keine Verschlechterung eintreten, kann die Führung der Anlage auf dem Mindestniveau verbleiben (Belüftung und Beheizung).

1.6. Bürgerschaftsbeschluss VO/2023/12331-01 – Beschlussvorschlag 6

„In dem von der Verwaltung vorgelegten Bericht ist der Arbeitsauftrag aus der Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 23.02.2023 unter Ziffer 5 (Darstellung der rechtlichen Möglichkeiten aus dem festgelegten Sanierungsgebiet) nicht abgearbeitet worden. Dies ist noch nachzuholen.“

Stand „Sanierungsgebiet“:

Hierzu wird auf den Bericht VO/2023/12037 Punkt 3.5 „Neuordnung der städtebaulichen Situation“ verwiesen.

2. Aktueller Sachstand

Stand Ausführungsplanung / Bauausführung:

Die Weiterführung der Ausführungsplanung ist nunmehr akut gefährdet. Für die Planer:innen gibt es gemäß diverser Schreiben grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- 1) Weiterführung der Ausführungsplanung auf dem jetzigen genehmigten Stand und damit ggf. größere Umplanungsmaßnahmen auf der Grundlage einer neuen Baugenehmigung mit neuer Treppenlage.
- 2) Aussetzen der Planung in der jetzigen Leistungsphase 5 und Wiedereinstieg in die Leistungsphase 5 mit neuer Baugenehmigung. Hierbei bedarf es einem 6-monatigem Vorlauf zur Wiederaufnahme der Planung

Entgegen der bislang kommunizierten Vorgehensweise ist jetzt ein Planungsstand erreicht, der ein weiteres Planen im Kellergeschoss ohne Festlegung des Standortes für das Treppenhaus nicht möglich macht. Sowohl die haustechnischen als auch die statischen Planungen sind abhängig von der Lage der Treppe und der damit verbundenen Möglichkeiten für die Lage der Technik und das Gründen des Hauses.

Die Empfehlung des Hauptausschusses vom 10.08.2023, mit der Entscheidung zum Treppenhaus bis nach dem 30.11.2023 zu warten, bedingt somit zum jetzigen Zeitpunkt einen Planungsstopp in der Leistungsphase 5 und damit verbunden einen Baustopp. Lediglich die bereits beauftragten Baumaßnahmen werden noch abgeschlossen. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind nicht förderfähig und momentan noch nicht zu bemessen. Die daraus resultierenden zeitlichen Verzögerungen (durch Treppenhausverlegung) liegen bei geschätzten 1-2 Jahren.

Der geplante Abbruch für 2024 kann nicht ausgeführt werden, da nicht absehbar ist, wann mit dem Neubau begonnen werden kann. Die denkmalgeschützten Bestandteile können nicht über einen längeren undefinierten Zeitraum ungeschützt verbleiben. Ein fundierter Watterschutz über einen undefinierten Zeitraum stellt einen großen finanziellen Aufwand dar. Zudem hat sich die Denkmalpflege gegen eine undefinierte Pause zwischen Abbruch und Neubau ausgesprochen.

Dies hat zur Folge, dass die Zufahrt zum Wehdehof länger als geplant nicht befahrbar sein wird. Die Anhebung der Mengstraße ist bereits beauftragt. Die geplanten neuen Höhen (auch Schächte) sind Bestandteil der in Ausführung befindlichen Leitungsverlegung.

Die Hansestadt Lübeck wäre bei Aufhebung des Auftrages schadensersatzpflichtig. Zudem würden die Aufhebung und Nicht-Durchführung einen weiteren Zeitverzug im Projekt produzieren. Die angemieteten Parkplätze (gem. Beschluss Hauptausschuss VO/2023/12038) müssen somit länger zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten Mietparkplatz/Monat sind vor Ablauf des Vertrages gem. vertraglichen Vereinbarungen neu zu verhandeln.

Seitens des GMHL wird eine baufachliche Bewertung („Leerstandsmanagement“) vorgenommen, um das Haus winterfest zu machen und die Sicherheit zu gewährleisten. Die Kosten hierfür sind nicht förderfähig und wären jetzt zu ermitteln.

Stand Förderung:

Gem. Aussage des Fördermittelgebers wird der Widerruf des Zuwendungsbescheides aufgrund wesentlicher Planungsänderungen in voller Höhe geprüft (siehe hierzu das Schreiben vom 21.07.2023 gemäß Anlage 3). Die Hansestadt Lübeck hat dem Fördermittelgeber die Empfehlung des Hauptausschusses vom 11.08.2023 mit Schreiben vom 14.08.2023 mitgeteilt (Anlage 4). Mit Schreiben vom 23.08.2023 hat die IBSH einer Verlängerung der Vorlage einer Stellungnahme bis zum 04.09.2023 zugestimmt (Anlage 5).

Stand Finanzierung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Beschlusslage bleibt die Finanzierung des Vorhabens akut gefährdet. Die Finanzierung der bewilligten Planung mit derzeit insgesamt 33,5 Mio. EUR inkl. Kostenpuffer (VO/2023/12037) stellt sich aktuell wie folgt dar:

Mittelherkunft	Summe
Fördermittel (70 % der förderfähigen Kosten von 27,2 Mio. EUR)	19,1 Mio. EUR
Kulturstiftung (Spenden)	8,0 Mio. EUR
Eigenmittel Hansestadt Lübeck	6,4 Mio. EUR
Summe	33,5 Mio. EUR

In diesem Sinne ist die Finanzierung des bisher bewilligten Vorhabens zu 81 % durch Drittmittel von Land (GRW-Fördermittel) und Kulturstiftung über Spenden gesichert. Der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für das Neue Buddenbrookhaus liegt bei 19 % bezogen auf die Gesamtprojektkosten.

Bei einer Umplanung gemäß Bürgerschaftsbeschluss handelt es sich gemäß der IBSH um eine erhebliche Abweichung von der bewilligten Planung (siehe Anlage 3, S. 2). In diesem Fall ist mit aller Wahrscheinlichkeit aufgrund der Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid gemäß § 107 LVwG von einem Widerruf des Zuwendungsbescheids auf der Grundlage § 117 LVwG auszugehen.

Bei einer Umplanung wäre neben einem neuen Bauantrag auch ein neuer Förderantrag zu stellen. Die IBSH hat bereits am 21.02.2023 (VO/2023/12037) mitgeteilt, dass bei geänderter Planung das große Risiko besteht, dass bereits beauftragte Leistungen (u. a. Archäologische Voruntersuchung) als vorzeitiger Maßnahmenbeginn zu werten sind und zu einer „Nicht-Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens führen. Sollte es nach dem 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 Regelförderung von 60 %“.

Simulation Gesamtkostenentwicklung Umplanung gem. Bürgerschaftsbeschluss VO/2023/12331-01

Gesamtkosten gemäß bewilligte Planung	33,5 Mio. EUR
Wiederholungsleistungen	1,4 Mio. EUR
Summe Umplanung	34,9 Mio. EUR

Die IBSH hat ebenfalls mitgeteilt, dass Wiederholungsleistungen nicht förderfähig sind. Die geschätzten Mehrkosten für die reinen Wiederholungsleistungen (VO/2023/12255-01) liegen zurzeit bei 1,4 Mio. EUR (angepasste Zahl inkl. Tragwerksplanung).

Mittelherkunft	Summe
Fördermittel (60 % der förderfähigen Kosten von 26,1 Mio. EUR)	15,7 Mio. EUR
Kulturstiftung (Spenden)	8,0 Mio. EUR
Eigenmittel Hansestadt Lübeck	11,2 Mio. EUR
Summe	34,9 Mio. EUR

Das würde alleine schon unter der hilfsweisen (optimistischen) Annahme von 26,1 Mio. EUR förderfähiger Kosten bei einer 60 %-Förderung im Best Case ein Anstieg des Eigenanteils der Hansestadt Lübeck auf mindestens 11,2 Mio. EUR einschließlich der nichtförderfähigen Wiederholungsleistungen bedeuten (bei bisher 6,4 Mio. EUR) und somit ein Anstieg des Eigenanteils auf knapp 32 % (ggü. 19,1 % bei der bisher bewilligten Planung) bezogen auf die Gesamtprojektkosten. Der Best Case steht unter den Annahmen, dass die Spendenzusagen ggü. der Kulturstiftung in bisheriger Höhe aufrechterhalten werden, eine bau- und denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wird, das Land eine derartig hohe Förderung gewährt angesichts konkurrierender GRW-Projekte und überhaupt in dieser Größenordnung noch Fördermittel angesichts der angespannten Haushaltslage des Landes zur Verfügung stehen (Schreiben des Wirtschaftsministeriums vom 11.01.2021) sowie des Auslaufens des Förderprogramms im Jahr 2027.

Bisher müssen die Fördermittel im Bewilligungszeitraum von 36 Monaten abgerufen werden, in dem das geförderte Vorhaben umzusetzen ist (Schreiben der IBSH vom 21.02.2023). Das ist angesichts eines zeitnahen Zustimmungserfordernis der Hofanliegenden (bei der Variante hinter Mengstraße 6), des Umplanungs-, Genehmigungs- (zwei Jahre) und Umsetzungszeitraums (drei Jahre) mit Ende des Förderprogramms 2027 als wenig realistisch einzuschätzen. Einem Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraums hat die IBSH bereits am 21.02.2023 geringe Erfolgsaussichten eingeräumt. Demzufolge ist bereits heute mit einiger Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ein geändertes Vorhaben im Bewilligungszeitraum bis Ende 2027 nicht mehr fertiggestellt werden kann und die Kosten entsprechend von der Hansestadt Lübeck zu tragen wären. In diesem Sinne ist eher von einem Worst Case-Szenario auszugehen.

Ungewiss bleibt, inwieweit die Spendenzusagen ggü. der Kulturstiftung in voller Höhe aufrechterhalten werden. Es wird unterstellt, dass mit weiteren Spendenzusagen angesichts der öffentlichen Berichterstattung und politischen Auseinandersetzung nicht zu rechnen ist.

Im Worst Case bekommt die Hansestadt Lübeck keine Fördermittel, sodass der aufzubringende städtische Eigenanteil bei angenommenen 34,9 Mio. EUR (Gesamtinvestitionskosten zzgl. reine Wiederholungskosten) auf 26,9 Mio. EUR steigt, was einen Eigenanteil von 77,1 % (ggü. 19,1 % bei der bisher bewilligten Planung) an den Gesamtkosten entspricht, der zu Lasten konkurrierender Projekte im investiven Haushalt der Stadt führen würde.

Mittelherkunft	Summe
Fördermittel	0,0 Mio. EUR
Kulturstiftung	8,0 Mio. EUR
Eigenmittel Hansestadt Lübeck	26,9 Mio. EUR
Summe	34,9 Mio. EUR

Alle diese Berechnungen im Zusammenhang mit einer Umplanung gemäß Bürgerschaftsbeschluss beruhen auf Annahmen und stehen unter dem Vorbehalt einer noch zu erstellenden neuen Kostenprognose durch die notwendig gewordene Wiederholung der Leistungsphase 2. Zudem sind keine Baukostenindexanpassungen enthalten.

Im Falle einer Sanierung im Bestand hatte die IBSH ebenfalls mit Schreiben vom 21.07.2023 mitgeteilt, den Zuwendungsbescheid in voller Höhe zu widerrufen. Sanierungsmaßnahmen sind nicht förderfähig. Bei einer Sanierung im Bestand ist die vollständige Planung zu wie-

derholen. Bisher aufgewendete Kosten von 5,5 Mio. EUR wären nahezu vollständig zu Lasten der Bauherrin Hansestadt Lübeck abzuschreiben. Eine seriöse Kostenschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Ungewiss ist ebenso, ob die potenziellen Spender ihre Zusagen aufrechterhalten, insoweit einige Spendenzusagen einen Neu- und Umbau des Buddenbrookhauses gekoppelt sind. Auf jeden Fall ist davon auszugehen, dass im Falle einer Sanierung der städtische Eigenanteil deutlich über den jetzt veranschlagten 6,4 Mio. EUR für die bisherige bewilligte Planung liegen wird (die nichteinholbaren Kosten der bisherigen Planung liegen bereits bei 5,5 Mio. EUR, die zusätzlich zu tragen sind), bis hin zum Worst Case einer Kostentragungsquote von 100 %.

Ungeklärt ist bisher, ob die Bundesfördermittel zum Erwerb Mengstraße 6 zurückgezahlt werden müssen, wenn nur noch eine Büronutzung geplant wird. Der Erwerb im Jahr 2011 wurde mit 300.000 EUR bezuschusst. Laut den Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid ist die Zuwendung *„zweckgebunden und dient ausschließlich dem Erwerb des Gebäudes zur Erweiterung des Literaturmuseums Buddenbrookhaus. [...] Bei nicht zweckentsprechender Verwendung besteht grundsätzlich ein Rückforderungsanspruch der BKM als Zuwendungsgeberin.“* Die Bindungsfrist beträgt laut Zuwendungsbescheid 30 Jahre.

Anlagen:

- 1 - Varianten 6+7 aus dem Mediationsverfahren
- 2 - Schreiben der Hansestadt Lübeck vom 04.07.2023
- 3 - Schreiben des Fördermittelgebers vom 21.07.2023
- 4 - Schreiben der Hansestadt Lübeck vom 14.08.2023
- 5 – Schreiben der IBSH vom 23.08.2023

Senatorin Joanna Hagen