



► 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 hilfswesen (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.

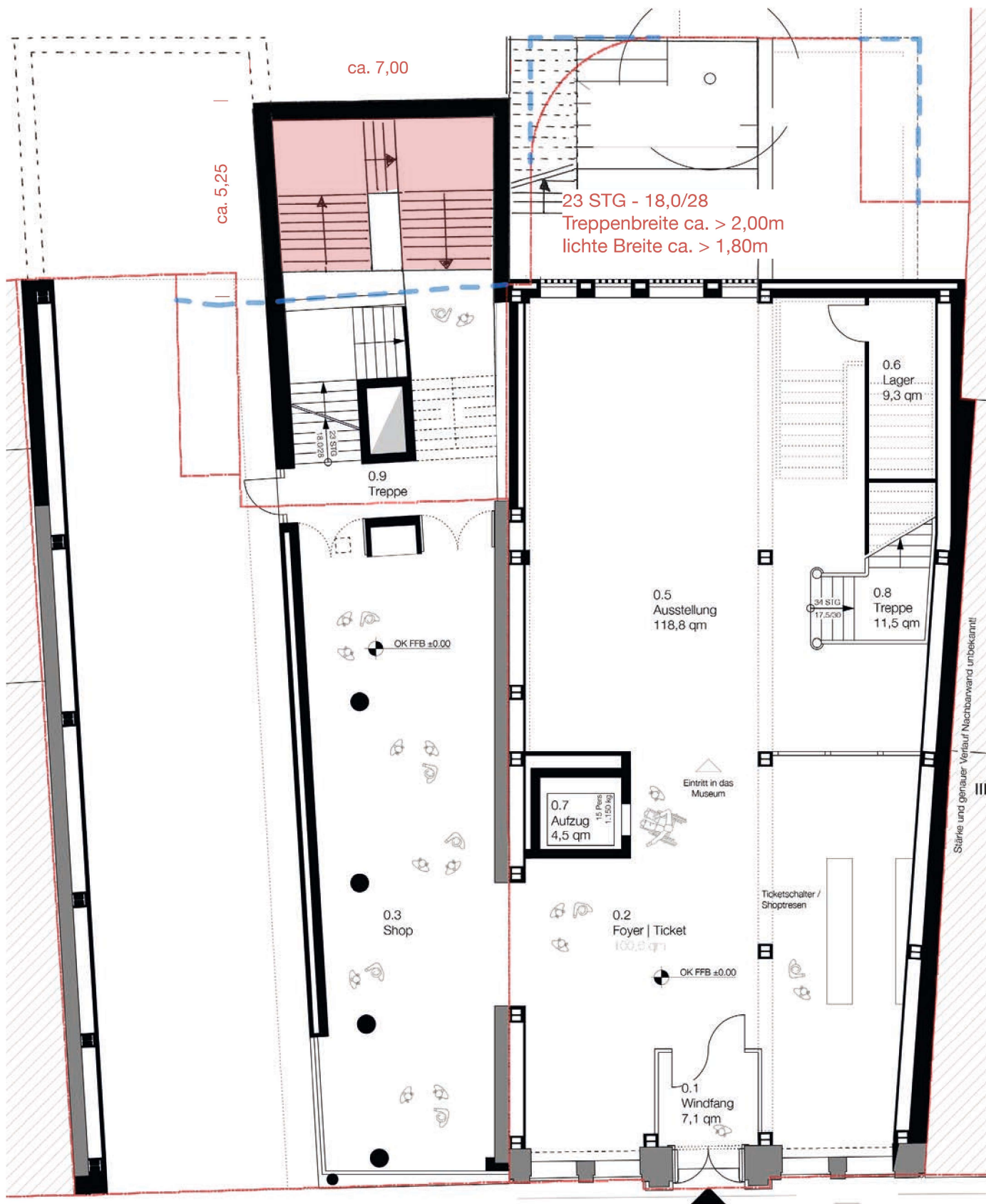
Anlagen:

- 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

Treppe in den Gewölbekeller

Stand 10. September 2020



Variante 6 Grundriss Erdgeschoss

Alle Planzeichnungen sind ohne Maßstab dargestellt.

Es handelt sich um konzeptionelle Entwurfsstudien zur Darstellung der sich jeweilig ergebenden Abhängigkeiten; die konkrete Ausformulierung einzelner Entwurfs-Varianten erfolgt nach grundsätzlicher Entscheidung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller.

Treppe in den Gewölbekeller

Stand 10. September 2020



Die Darstellung basiert hinsichtlich der Gebäudehöhe und den Gebäudeabmessungen auf dem Entwurfsstand aus dem Wettbewerb und zeigt lediglich die grundsätzliche planerische Abhängigkeit, die sich aus der entsprechenden Lage der Treppe in den Gewölbekeller ergibt.

Variante 6 Schematische Skizze der rückwärtigen Ansicht

Alle Planzeichnungen sind ohne Maßstab dargestellt.

Es handelt sich um konzeptionelle Entwurfsstudien zur Darstellung der sich jeweilig ergebenden Abhängigkeiten; die konkrete Ausformulierung einzelner Entwurfs-Varianten erfolgt nach grundsätzlicher Entscheidung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller.

Stellungnahmen zu Varianten - Treppe in den Gewölbekeller

Projekt: BBH - Das Neue Buddenbrookhaus

VARIANTE 6

BEURTEILUNG DURCH DIE ARCHITEKTEN (TMH+S Architekten)

pro

- kein Eingriff in bestehende Gewölbe
- separate / autarke Erschließung (von Außen) des Veranstaltungsraums im Gewölbekeller möglich

contra

- Rechte Dritter / Grunddienstbarkeit betroffen
 - > Zustimmung aller Nachbarn notwendig!
- weiterer Planungsverlauf nicht kalkulierbar
- starke Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis
 - > Zustimmung / Abstimmung Stadtplanung notwendig
- Wanddurchbruch Kelleraußenwand notwendig
- lange Wege zu WC und Garderobe
 - > lange Wege und keine intuitive Wegeführung / Störung funktionaler Abläufe

BEURTEILUNG DURCH DIE HAUSTECHNIKPLANUNG (Sehlhoff Ingenieure)

Die Lüftungstechnikzentrale ist zu klein für die geplante Aufstellung eines Lüftungsgerätes und der Spülluftanlage. Die Zentrale wird in voller Größe benötigt.
Die Variante ist so nicht denkbar.

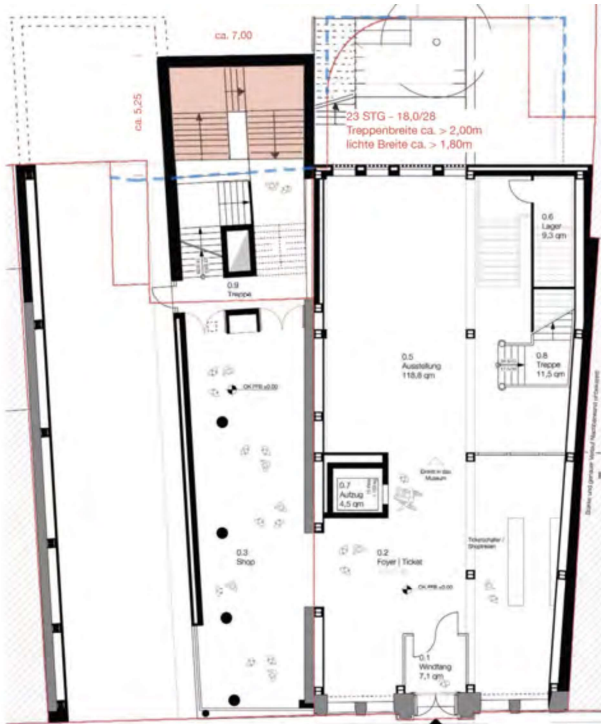
BEURTEILUNG DURCH DIE SZENOGRAPHIE (facts and fiction)

Auffindbarkeit für den Ausstellungsbesucher nicht optimal, dafür aber keinerlei Störung von Shop- oder Foyerflächen, sowie optimale separate Anbindung des Veranstaltungsraums.
Lösungen gut vertretbar.

Variante 6

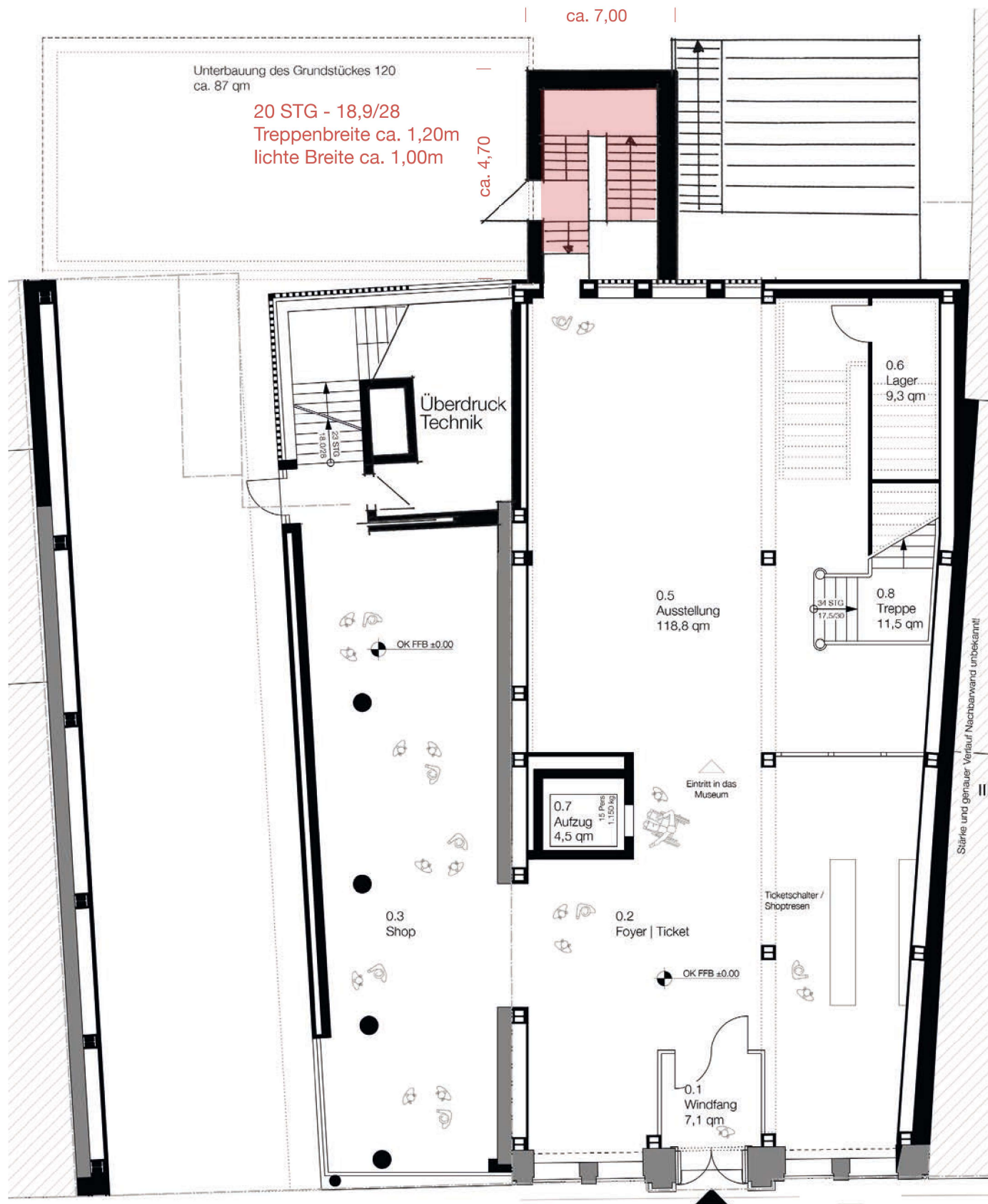
Die Variante 6 stellt eine nur geringfügige Veränderung gegenüber dem Planungsstand des bisherigen abgestimmten Vorentwurfes zum Brandschutzkonzept dar. Eine erneute Abstimmung auf Genehmigungsfähigkeit ist aus sachverständiger Sicht zunächst nicht erforderlich.

Die Feuerwehrezufahrt zum Wehdehof wird im Radius-Bereich an der Grenze der Zulässigkeit eingeschränkt. Die Tiefe des Baukörpers muss optimiert werden, um die Befahrbarkeit weiterhin zu gewährleisten. Die Anforderungen der Landesbauordnung werden ansonsten erfüllt.



Treppe in den Gewölbekeller

Stand 10. September 2020



Variante 7 Grundriss Erdgeschoss

Alle Planzeichnungen sind ohne Maßstab dargestellt.

Es handelt sich um konzeptionelle Entwurfsstudien zur Darstellung der sich jeweilig ergebenden Abhängigkeiten; die konkrete Ausformulierung einzelner Entwurfs-Varianten erfolgt nach grundsätzlicher Entscheidung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller.

Treppe in den Gewölbekeller

Stand 10. September 2020



Variante 7 Grundriss Gewölbekeller

Alle Planzeichnungen sind ohne Maßstab dargestellt.

Es handelt sich um konzeptionelle Entwurfsstudien zur Darstellung der sich jeweilig ergebenden Abhängigkeiten; die konkrete Ausformulierung einzelner Entwurfs-Varianten erfolgt nach grundsätzlicher Entscheidung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller.

Treppe in den Gewölbekeller

Stand 10. September 2020



Die Darstellung basiert hinsichtlich der Gebäudehöhe und den Gebäudeabmessungen auf dem Entwurfsstand aus dem Wettbewerb und zeigt lediglich die grundsätzliche planerische Abhängigkeit, die sich aus der entsprechenden Lage der Treppe in den Gewölbekeller ergibt.

Variante 7 Schematische Skizze der rückwärtigen Ansicht

Alle Planzeichnungen sind ohne Maßstab dargestellt.

Es handelt sich um konzeptionelle Entwurfsstudien zur Darstellung der sich jeweilig ergebenden Abhängigkeiten; die konkrete Ausformulierung einzelner Entwurfs-Varianten erfolgt nach grundsätzlicher Entscheidung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller.

Stellungnahmen zu Varianten - Treppe in den Gewölbekeller

Projekt: BBH - Das Neue Buddenbrookhaus

VARIANTE 7

BEURTEILUNG DURCH DIE ARCHITEKTEN (TMH+S Architekten)

pro

- kein Eingriff in bestehende Gewölbe
- separate / autarke Erschließung (von Außen) des Veranstaltungsraums im Gewölbekeller eingeschränkt möglich (bei unklarer und nicht intuitiver Wegeführung)

contra

- starke Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis
-> Zustimmung /Abstimmung Stadtplanung notwendig
- Diele wird zwangsläufig Teil des Foyers (nicht Bestandteil der Ausstellung) da Erreichbarkeit / Anbindung der Garderobe und Erschließung des Kellers nur über die Diele möglich
- „Rekonstruktion“ der Diele stark beeinträchtigt
- das Narrativ der rückwärtigen Fassade des Buddenbrookhauses wird vollständig konterkariert (Zitate Garten, Seitenflügel, Dielenfenster...)
- Wanddurchbruch Kelleraußenwand notwendig
- lange und unübersichtliche Wege zu WC und Garderobe und zum Veranstaltungsraum
-> lange Wege und keine intuitive Wegeführung / Störung funktionaler Abläufe
- direkte Belichtung der Museumspädagogik stark eingeschränkt
- Verlegung Standort Kältegerät notwendig
-> Alternativstandort auf dem Dach widerspricht der Gestaltung der Lübeck Dachlandschaft (fünfte Fassade) und wird ferner von der Stadtplanung abgelehnt

BEURTEILUNG DURCH DIE HAUSTECHNIKPLANUNG (Sehlhoff Ingenieure)

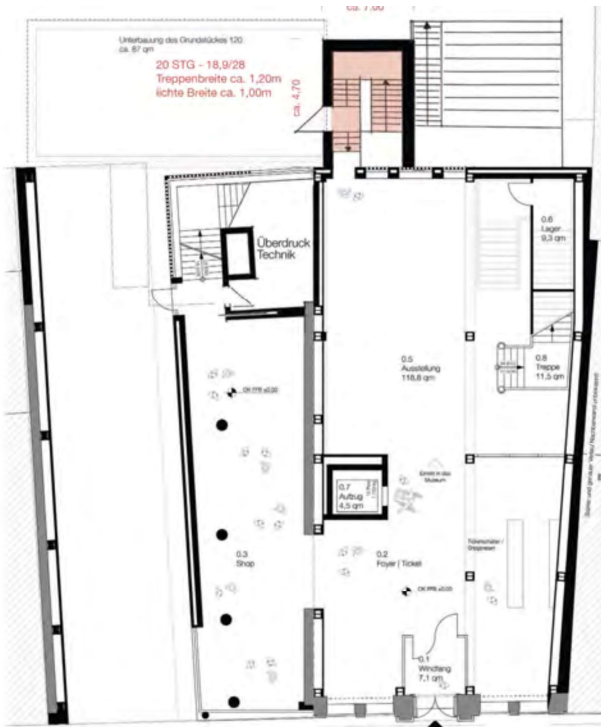
Die Lüftungstechnikzentrale ist zu klein für die geplante Aufstellung eines Lüftungsgerätes und der Spülluftanlage. Die Zentrale wird in voller Größe benötigt. Darüber hinaus fehlt die Kältezentrale zur Aufstellung der Kältemaschine. Die Variante ist so nicht denkbar.

BEURTEILUNG DURCH DIE SZENOGRAPHIE (facts and fiction)

Garderobe und WCs sind erst nach Betreten der Ausstellung erreichbar, dadurch erhebliche Störung der Ausstellung. Lösung nicht vertretbar.

Variante 7

Die Variante 7 stellt eine Veränderung gegenüber dem Planungsstand des bisherigen abgestimmten Vorentwurfes zum Brandschutzkonzept dar. Diese Variante ist mit dem Prüfenieur für Brandschutz Prof. Dr.-Ing. Riesner auf eine vorhandene Genehmigungsfähigkeit abzustimmen. Die Treppe führt nicht in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen. Die Druckbelüftung des notwendigen Treppenraums kann erst ab dem EG verlaufen. Die Anforderungen der Landesbauordnung werden nicht erfüllt. Eine Unabhängigkeit der Rettungswege im Untergeschoss ist bedingt gegeben.



zusätzliche Abtrennung im UG F90 / T30RS erforderlich



Der Bürgermeister

Investitionsbank Schleswig-Holstein
EFRE-/GRVV-Förderung
Zur Helling 5-6
24143 Kiel

Bereich: Gebäudemanagement
Technisches Gebäudemanagement,
Planung und Baudurchführung
Gebäude: Mühlendamm 14
Auskunft: Frau Birgit Jannsen
Zimmer: 2.1.06
Tel. (0451) 122-6589
Fax (0451) 122-6580
e-mail: birgit.jannsen@luebeck.de
Ihr Zeichen: LPW21-G/2.3/79

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen: ja;

Datum: 04.07.2023

LPW21-G/2.3/79

Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus

Sehr geehrter Herr Lorenzen,

anbei erhalten Sie die nichtöffentliche Vorlage VO-2023-12255-01 und den interfraktionellen Antrag VO/2023/12331-01. Bitte verwenden Sie die Vorlage VO-2023-12255-01 **nur verwaltungsintern und vertraulich**.

Da der interfraktionelle Antrag VO/2023/12331-01 wie vorgelegt beschlossen wurde, kann die geplante Machbarkeitsstudie aus der Vorlage VO-2023-12255-01 nicht wie geplant beauftragt werden. Bis zum 31.08.2023 ist der Bürgerschaft erneut ein Bericht vorzulegen, wie die beschlossene Umplanung umgesetzt wird / werden soll.

Somit werden wir im Bericht zum 31.08.2023 erneut zusammenstellen, was eine Beauftragung von Wiederholungsleistungen ab LP2 sowohl zeitlich als auch finanziell bedeutet. Da die Variantenbetrachtung dann nunmehr in der LP2 und nicht in der Machbarkeitsstudie stattfinden muss, kann die LP2 dann nicht, wie eigentlich geplant, mit verringerten Leistungsprozenten beauftragt werden. Für die Haustechnik und die Tragwerksplanung bedeutet dies sogar, dass jede Variante einzeln über die HOAI betrachtet werden muss.

Telefon: (0451) 115

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

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 135082828

Busanbindung:

Buslinie(n): 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 21, 31, 33, 39
Haltstelle(n): Kohlmarkt, Sandstraße

Internet: www.luebeck.de

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

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel

Informationsblatt gem. Art. 12 DSGVO

Wir kommen unseren Informationspflichten gem. Art. 12 ff DSGVO mit dieser Mitteilung nach, um eine faire und transparente Verarbeitung der personenbezogenen Daten zu gewährleisten.
<https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/c/49>

Abhängig vom anteiligen prozentualen Volumen der Umplanung wird das Honorar für die Wiederholungsleistung mit den dann aktualisierten anrechenbaren Kosten (für LP2 vorerst Kostenschätzung, später Kostenberechnung) berechnet werden. Heutige aufgestellte finanzielle Auswirkungen können somit nur Annahmen sein. Die zeitliche Verzögerung wird mit 1,5 Jahren eingeschätzt (LP3: überarbeitete EW-Bau mit Kostenberechnung, angepasster Förderantrag, LP4: komplett überarbeiteter Bauantrag, LP5: Anpassung der Änderungen).

Folgende Grundlagen werden Bestandteil der Wiederholungsleistung der Architekten, der Haustechniker, der Tragwerksplaner und dem Brandschutz:

- Entfall der Treppe in den Gewölbekeller.
- Erschließung der Kellerflächen in Mengstraße 4 und 6 (Varianten: Treppenhaus hinter Mengstraße 4, hinter Mengstraße 6). Abhängig von der jeweiligen Variante wird die Nutzung (Museumspädagogik, Garderoben, WCs) der Kellerräume in Mengstraße 4 hinterfragt werden müssen. Zudem sind die Auswirkungen auf die Szenographie abhängig von der jeweiligen Variante unterschiedlich gravierend. Sobald nach LP2 sichergestellt ist, welche Variante in LP3 weiterbearbeitet werden soll, müssen auch die Szenografen mit einer Wiederholungsleistung beauftragt werden.
- Gem. des Beschlusses VO/2023/12331-01 ist auf die thermische Konservierung der Mengstraße 6 zu verzichten. Da bislang geplant ist, dass die Mengstraße 4 thermisch konserviert wird, ist möglicherweise davon auszugehen, dass politisch ein Monitoring erwartet wird, dass die Entwicklung der Keller unter der Prämisse unterschiedlicher Instandhaltungsmaßnahmen beobachtet. Eine mögliche Nachrüstung der thermischen Konservierung der Mengstraße 6 ist somit vorerst planerisch mitzudenken.

Folgende Variantenbetrachtung:

a) Variante Treppe hinter Mengstraße 6

Diese Variante birgt die geringsten Umplankosten und wird die von der Verwaltung empfohlene Variante sein.

Rein rechtlich muss die Genehmigung aller Hofanlieger vorliegen, um diese Variante bauen zu können. Mit dem Treppenhaus würde ein Teilbereich eines Blockinnenhofes überbaut werden, der die Anpassung einer Grunddienstbarkeit erfordert. Alle 19 Hofanlieger müssten einer Änderung der Grunddienstbarkeit zustimmen. Dies birgt ein zeitliches Risiko.

b) Variante Treppe hinter Mengstraße 4

Bei der Varianten hinter Mengstraße 4 ist ein hoher Umplankaufwand zu erwarten. Abhängig von der Treppenausführung geht diese Umplanung bis hinein in die Dachstruktur und -statik und erzeugt somit einen hohen Planungskaufwand bei Statik, Brandschutz, Hochbau und Szenographie.

Für den 2. Rettungsweg ist eine neue Lösung zu erarbeiten.

Vorteil hier ist, dass die Treppe auf dem eigenen Grundstück erstellt werden würde und keine Genehmigung der Anrainer notwendig wäre.

Auf Grund der vorliegenden Situation ist davon auszugehen, dass der geplante Abbruch im nächsten Jahr nicht stattfinden kann. Die Einbeziehung der Umplanung des neuen Treppenhauses in die Ausführungsplanung kann nicht bis Ende des Abbruchs stattfinden. Somit würde zwischen Abbruch und Neubau eine zeitliche Lücke entstehen, die dazu führen würde, dass die denkmalgeschützten Bauteile (Keller, Gewölbedecken, Brandwände) über einen jetzt

noch nicht definierbaren Zeitraum vor Wittereinflüssen geschützt werden müssten. Ein abgespeckter temporärer Wetterschutz wurde in die Kostenberechnung einbezogen, ein längerer andauernder benötigter Wetterschutz gegen Starkregenfälle, Schnee und Frost würde gravierende finanzielle Auswirkungen haben. Zudem muss eine genehmigte Lösung für die Umplanung vorliegen, bevor die Altgebäude abgerissen werden.

Generell wird die Hansestadt Lübeck jetzt ein Leerstandsmanagement andenken, um die Gebäude vor weiteren Schäden zu schützen.

Die bereits beauftragte Straßenanhebung (nicht Bestandteil des Zuwendungsbescheides) wird im 2. Quartal nächsten Jahres ausgeführt werden. Für den Entfall der Parkplätze wurden bereits Interimslösungen vereinbart (nicht Bestandteil des Zuwendungsbescheides).

Die Genehmigung des Brandschutzkonzeptes liegt vor, so dass nun auch Kontakt zu den Anrainern des Wehdehofes aufgenommen werden kann, die während der Bauphase von den interimistischen Rettungsmaßnahmen betroffen sein werden (nicht Bestandteil des Zuwendungsbescheides). Am 13.07.23 wird eine generelle Anliegerinformation stattfinden. Ferner soll der Termin dazu dienen, bei den Hofanliegern um die Zustimmung zur Überbauung des Blockinnenhofs zur Errichtung eines Treppenhauses hinter der Mengstrasse 6 zu bitten.

Momentan wird trotz alledem alles für den Bau vorbereitet. Die Archäologen sind weiterhin am Graben und die Unterfangungen für die neuen Lasten des Gebäudes werden momentan eingebaut.

Gem. Ihres letzten Schreibens vom 03.05.2023 möchten wir Sie somit darum bitten, der Umplanungsbeauftragung zuzustimmen und uns – soweit möglich – vor der nächsten Bürgerschaftssitzung am 31.08.2023 eine Rückmeldung zu geben. Ich bedanke mich bereits jetzt bei Ihnen für Ihre Geduld und Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Birgit Jannsen

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

Einschreiben/ Rückschein

Hansestadt Lübeck, Gebäudemanagement der Hansestadt
Lübeck (GMHL)
- Der Bürgermeister –
Jan Lindenau
Einsiedelstraße 6
23554 Lübeck

Landesprogramm Wirtschaft
Carsten Lorenzen
Tel. (0431) 9905 - 3678
Fax (0431) 9905 - 63678
carsten.lorenzen@ib-sh.de
Kiel, 21. Juli 2023

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

Vorabenummer: LPW21-G/2.3/79 (bitte stets angeben)

Vorhabenname: Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus

Anhörung gem. § 87 Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein (LVwG)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Frau Jannsen,
sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

mit Zuwendungsbescheid vom 22.12.2022 wurde Ihnen für das genannte Vorhaben eine GRW-Förderung in Höhe von 19.072.379,00 € bewilligt.

Der Bewilligungszeitraum wurde im Zuwendungsbescheid vom 22.12.2022 auf den Zeitraum vom 22.12.2022 bis 31.12.2027 festgelegt.

Mit Antwortschreiben vom 25.05.2023 teilten Sie zu unserem Anhörungsschreiben vom 03.05.2023 mit, für Ihr Vorhaben sei eine Machbarkeitsstudie notwendig, um zu evaluieren, welche Lösungsvariante/n– mit der neu aufzustellenden Planung weiterverfolgt werden sollen, um den Beschluss der Lübecker Bürgerschaft VO/2022/11524-03-01 vom 23.02.2023 umzusetzen. Der Beschluss umfasst erhebliche Änderungen der bisherigen Planung in Form der Streichung des Veranstaltungsraums im historischen Keller der Mengstraße 6 aus dem optionalen Raumprogramm des Museums sowie die Unterlassung einer lokalen Öffnung des Gewölbes zur Durchführung einer Treppenerschließung.

Aus Ihrem Antwortschreiben sowie der uns zugesandten Vorlage VO-2023-12255-01 vom 13.06.2023 geht klar hervor, dass unabhängig von der jeweils zu verfolgenden Alternativplanung des Vorhabens ein neuer Bauantrag nach der neuen LBO SH 2022 zu stellen ist. Das heißt, dass unabhängig von der Art der Umplanung und einer etwaigen Änderung des genehmigten Bauprogramms die Baugenehmigung vom 27.10.2022 für das mit o. g. Zuwendungsbescheid bewilligte Vorhaben nicht mehr

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

gültig sein wird, sobald die im Folgenden näher bezeichneten und von der mit o. g. Zuwendungsbescheid bewilligten Planung abweichenden Maßnahmen aufgenommen werden. Sodann ist für Sie und uns als Bewilligungsbehörde gegenwärtig unklar, wann eine Baugenehmigung zu Gunsten der neuen, noch nicht finalisierten Planung / Planänderungen erteilt wird.

Gemäß Nr. 1.3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an kommunale Körperschaften (ANBest-K), welche ausdrücklich Bestandteil des o. g. Zuwendungsbescheides sind, muss die Ausführung einer Baumaßnahme den der Bewilligung zugrundeliegenden Bauunterlagen sowie den technischen und baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Von den Bauunterlagen darf nur insoweit ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abgewichen werden, als die Abweichungen nicht erheblich sind. Eine Abweichung ist nicht erheblich, wenn sie zu keiner wesentlichen Änderung des Bau- und/oder Raumprogramms führt.

Mit dem notwendig werdenden neuen Bauantrag liegt bei Ihrem Vorhaben eine erhebliche Abweichung und damit eine nachträglich eingetretene Tatsache vor, bei deren Kenntnis wir den Zuwendungsbescheid nicht erlassen hätten. Ob die neue, noch nicht beauftragte Alternativplanung den baurechtlichen Vorschriften nach Durchführung eines zunächst neu einzuleitenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechen wird, ist ungewiss, ebenso wie die Einhaltung des vorliegend erteilten Bewilligungszeitraums. Dementsprechend verstoßen Sie nach gegenwärtigem Kenntnisstand gegen die Ihnen mit o. g. Zuwendungsbescheid auferlegten Nebenbestimmungen gem. § 107 LVwG.

Mit Schreiben vom 04.07.2023 teilen Sie außerdem mit, dass der nicht-öffentliche interfraktionelle Antrag VO/2023/12331-01 in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 29.06.2023 beschlossen wurde. Gemäß diesem Beschluss darf das Vorhaben nicht, wie in der Vorlage VO-2023-12255-01 dargestellt, mit einer zeitnah zu beauftragenden Machbarkeitsstudie im Vorwege der zum Jahresende 2023 eingeplanten Umplanungsbeauftragung fortgesetzt werden. Stattdessen soll ein Bericht bis zu der nächsten Sitzung der Bürgerschaft am 31.08.2023 vorgelegt werden, wie der Beschluss VO/2022/11524-03-01 vom 23.02.2023 umgesetzt wird, bzw. werden soll. Insofern soll nun ohne die erwähnte/ angekündigte Machbarkeitsstudie möglichst zeitnah mit der Beauftragung der mit Beschluss vom 23.02.2023 erforderlich gewordenen Umplanungen fortgefahren werden.

Im Zuge der offenbar notwendig gewordenen Umplanungsbeauftragung bitten Sie uns als Bewilligungsbehörde für Ihr Vorhaben mit dem genannten Schreiben um Erteilung der Zustimmung zu der Umplanungsbeauftragung für Ihr Vorhaben sowie eine diesbezügliche Rückmeldung möglichst vor dem 31.08.2023.

Gemäß dem Antrag VO/2023/12331-01 wurde zusätzlich - detaillierter dargestellt - beschlossen, dass der bisher beschlossene Kostenrahmen für das Vorhaben in Höhe von 33,5 Mio. € (zuzüglich Indexsteigerung und Umplanungsmittel) einzuhalten ist. Bis zur nächsten Sitzung der Bürgerschaft am 31.08.2023 ist ein Bericht vorzulegen, wie der Bürgerschaftsbeschluss vom 23.02.2023 im Kostenrahmen von 33,5 Mio. € umgesetzt werden kann. Falls der bezifferte Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann, kommt für das Buddenbrookhaus (Mengstraße 4 und 6) entsprechend des Beschlusses vom 29.06.2023 nur eine Sanierung im Bestand in Frage.

Das bedeutet, dass für das Vorhaben infolge des Beschlusses vom 23.02.2023 nicht nur die schon genannte erhebliche Abweichung und damit eine nachträglich eingetretene Tatsache vorliegt, bei deren Kenntnis wir den Zuwendungsbescheid nicht erlassen hätten, sondern dass zudem die Möglichkeit besteht, dass bei Nicht-Einhaltung des Kostenrahmens die Umsetzung des geplanten Vorhabens als Umbau und Erweiterung des Buddenbrookhauses in Gänze gefährdet ist.

Die bei Nicht-Einhaltung des Kostenrahmens nur mögliche Sanierung im Bestand ist allerdings nicht im Rahmen der Förderrichtlinie, die Ihrem Zuwendungsbescheid zugrunde liegt, förderfähig. Nach Ziffer 5.4 der genannten Förderrichtlinie werden Maßnahmen, die ausschließlich der Sanierung dienen,

nicht gefördert. Gleichzeitig stellt die Vornahme allein einer Sanierung im Bestand ebenfalls eine nachträglich eingetretene Tatsache im Sinne des § 117 LVwG dar, bei deren Vorliegen der oben angeführte Zuwendungsbescheid nicht erlassen worden wäre.

Aufgrund des in diesem Schreiben dargelegten Kenntnisstandes zu Ihrem Vorhaben bestehen nicht unbedeutende Zweifel an einer Rechtmäßigkeit, der erheblichen Abweichung von der bisherigen Planung zuzustimmen und Ihnen zu gestatten, mit der Umplanungsbeauftragung fortzufahren.

Ohne eine Zustimmung unsererseits zu den avisierten und aufgrund der vorliegenden Beschlüsse zwingend erforderlichen Umplanungen, liegt ein Verstoß gegen die Nebenbestimmungen gem. § 107 LVwG vor.

Bei einem Verstoß gegen die Nebenbestimmungen oder einer nicht zweckentsprechenden Verwendung der Fördermittel kann die Zuwendung nach den Vorschriften des § 117 LVwG widerrufen werden.

Zudem kann eine Zuwendung nach den Vorschriften des § 117 LVwG widerrufen werden, wenn wir auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wären, den Zuwendungsbescheid nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet ist.

Vor diesem Hintergrund sehen wir uns gehalten, den Widerruf unseres Zuwendungsbescheides vom 22.12.2022 **in voller Höhe** zu prüfen.

Bevor wir über das weitere Vorgehen entscheiden, erhalten Sie hiermit Gelegenheit, sich gemäß § 87 LVwG zu den getroffenen Feststellungen bzw. den für die zu treffende Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Ihre Stellungnahme erbitten wir bis zum

04.08.2023

Mit freundlichen Grüßen,

Investitionsbank Schleswig-Holstein



Carsten Lorenzen



Bettina Steinbach



Hansestadt Lübeck · 1.300 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Zur Helling 5-6
24143 Kiel

vorab per E-Mail: carsten.lorenzen@ib-sh.de

Bereich: Recht
Gebäude: Markt 16 d
Auskunft: Frau Britta Kappelmann
Zimmer: 1.03
Tel. (0451) 122-3010
Fax (0451) 122-3090
E-Mail: recht@luebeck.de

Ihr Zeichen: -

Ihre Nachricht vom: 21.07.2023

Mein Zeichen: 30.15.621; Kpl/--

Datum: 14.08.2023

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

Vorhabensnummer: LPW21-G/2.3/79

Vorhabensname: Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus

Ihr Anhörungsschreiben vom 21.07.2023

Sehr geehrte Frau Steinbach,
sehr geehrter Herr Lorenzen,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf Ihr Anhörungsschreiben vom 21.07.2023 und bedanken uns zunächst nochmals für die gewährte Fristverlängerung zur Stellungnahme bis zum 14.08.2023.

Am 10.08.2023 hat aus Anlass des Anhörungsschreibens eine Sondersitzung des Hauptausschusses der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck stattgefunden. Als Grundlage zur Beratung wurden den politischen Vertretern Ihre bisherigen Schreiben aus diesem Jahr nochmals zur Kenntnis gegeben sowie ein von der hauptamtlichen Verwaltung erstellter Vermerk, der diesem Schreiben als Anlage beigefügt ist.

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): alle Linien Richtung
Haltestelle(n): KohlmarktSchüsselbuden

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel

Datenschutz gemäß DSGVO

Wir kommen der Informationspflicht gem. Art. 12 ff. DSGVO mit dieser Mitteilung nach, um eine faire und transparente Verarbeitung der personenbezogenen Daten zu gewährleisten (Art. 12 Abs. 2 DSGVO)

Mehr dazu unter:

<https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/c/49>

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung folgenden interfraktionellen Antrag von CDU, FDP und Bündnis90/Die Grünen beschlossen:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, Folgendes zu beschließen:

- 1. Wir bekennen uns zum Umbau des Neuen Buddenbrookhaus.*
- 2. Wir empfehlen der Bürgerschaft, den Beschluss vom 29.06.2023 bezüglich des Kostendeckels und der Erneuerung im Bestand aufzuheben.*
- 3. Der Bürgermeister wird gebeten, bei der IBSH eine Fristverlängerung bis zum 30.11.2023 zu beantragen.*
- 4. Der Bürgermeister wird gebeten, bis Ende November 2023 eine Prüfung vorzulegen, ob und wo ein Treppenhaus unter Beibehaltung der Förderfähigkeit möglich ist. Dies geht auch durch eine Konzeptstudie.*

In der vorangegangenen intensiven Diskussion wurde deutlich, dass alle Beteiligten das Vorhaben weiter umsetzen wollen, aber ein Dissens zur bewilligten und genehmigten Planung besteht, der Ausdruck in den Beschlüssen der Bürgerschaft vom 23.02.2023 und 29.06.2023 gefunden hat. In der obigen Empfehlung an die Bürgerschaft wird keine Sanierung mehr im Bestand angestrebt, sollte der bisherige Kostenrahmen nicht einzuhalten sein. Ferner empfiehlt der Hauptausschuss mit seiner Beschlussempfehlung zu Ziff.4 eine Variantenprüfung durch die Verwaltung vorlegen zu lassen, deren Ergebnis nicht die Förderfähigkeit gefährdet.

Vor dem Hintergrund dieses Beschlusses bitten wir darum, die Frist zur Stellungnahme noch einmal zunächst bis zum 04.09.2023 zu verlängern. Die nächste Sitzung der Bürgerschaft, in der über diesen Antrag zu entscheiden sein wird, findet am 31.08.2023 statt. Hintergrund ist, dass der Hauptausschuss schon rein rechtlich nicht in der Lage ist, die bisher gefassten Beschlüsse der Bürgerschaft zu ändern, sondern lediglich Empfehlungen an diese auszusprechen. Wir bitten Sie daher um Verständnis dafür, dass wir zunächst gerne die abschließende Beratung in der Bürgerschaft abwarten möchten.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehen Ihnen die Unterzeichnerin und die schon bekannten Ansprechpartner:innen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Britta Kappelmann

Anlage

Vfg.

1. Vermerk

Buddenbrookhaus

Hier: Anhörungsschreiben IBSH vom 21.07.2023

I. Ausgangslage

Die Hansestadt Lübeck erhielt am 22.12.2022 einen Zuwendungsbescheid aus GRW-Mitteln über 19,1 Mio. € für das Gesamtvorhaben „Neue Buddenbrookhaus – Erweiterung, Umbau und Sanierung“ für den Bewilligungszeitraum 22.12.2022 – 31.12.2027 (Vorhabenummer LPW21-G/2.3/79). Das entspricht einer Förderquote von 70 % auf die tatsächlich entstehenden zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens bis zum einem Betrag von 19,1 Mio. €. Das dem Zuwendungsbescheid zugrundeliegende Vorhaben hat am 27.10.2022 eine Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung erhalten. Von den bisher veranschlagten Gesamtinvestitionskosten von 33,5 Mio. € sind gemäß Zuwendungsbescheid 27,2 Mio. € zuwendungsfähig.

Bis heute konnten noch keine Mittel abgerufen werden, bedingt durch die Bürgerschaftsbeschlüsse vom 23.02.2023 (2022/11524-03-01) und 29.06.2023 (VO/2023/12331-01), die der IBSH ebenfalls vorliegen. Die Umsetzung der durch den Zuwendungsgeber genehmigten Planung wurde durch die Bürgerschaft gestoppt und eine Umplanung beschlossen. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, umgehend den Zuwendungsgeber über Veränderungen in der Ausführung oder in der Planung zu unterrichten. In den Zuwendungsbescheid sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) einbezogen und damit Nebenbestimmung zum Zuwendungsbescheid geworden. Für den Fall des Verstoßes gegen Nebenbestimmungen ist ein Widerrufsvorbehalt vorgesehen. Nach Ziff.1.3 ANBest-K muss die Ausführung einer Baumaßnahme den der Bewilligung zugrundeliegenden Bauunterlagen sowie den technischen und baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Von den Bauunterlagen darf nur insoweit ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abgewichen werden, als die Abweichungen nicht erheblich sind. Eine Abweichung ist nicht erheblich, wenn sie zu keiner wesentlichen Änderung des Bau-und/oder Raumprogramms führt.

II. Anhörungsschreiben

Mit Datum vom 21.07.2023 erhielt die Hansestadt Lübeck ein Anhörungsschreiben der IBSH gemäß § 87 LVwG. Darin wird mitgeteilt, dass die IBSH prüft, den Zuwendungsbescheid in voller Höhe (19,1 Mio. €) auf der Grundlage § 117 LVwG zu widerrufen. Danach kann ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden, (i) wenn der Widerruf im Verwaltungsakt vorbehalten ist (§ 117 Abs.2 S.1 Nr.1 LVwG) oder (ii) wenn die Behörde aufgrund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet wäre (§ 117 Abs.2 S.1, Nr.3 LVwG). Ansatzpunkte für einen Widerruf auf der Grundlage der o.g. Bürgerschaftsbeschlüsse sind:

...

- Wesentliche Änderung der dem Zuwendungsbescheid zugrundeliegenden Bauplanung (Streichung Veranstaltungsraum im optionalen Raumprogramm und Unterlassung der Gewölbeöffnung) und bei Umsetzung einer geplanten Alternativplanung mit erneutem Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der neuen LBO SH 2022. Bei Überschreitung des Kostenrahmens von 33,5 Mio. € zzgl. Indexsteigerung und Umplanungsmittel soll eine Sanierung im Bestand erfolgen.

Die IBSH stellt heraus, dass zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss ist,

- ob die beabsichtigte Alternativplanung (Umplanung) in einem neuen Bauantragsverfahren genehmigt wird und
- ob der Bewilligungszeitraum eingehalten werden kann.

Dementsprechend verstößt der Vorhabenträger (HL) laut IBSH nach gegenwärtigen Kenntnisstand gegen die im Zuwendungsbescheid auferlegten Nebenbestimmungen gemäß § 107 LVwG bzw. wird davon ausgegangen, dass es sich um nachträglich eingetretene Tatsachen handelt, bei deren Kenntnis der Zuwendungsbescheid nicht erlassen worden wäre. Die Nebenbestimmungen sagen aus, dass die Ausführung der Baumaßnahme der dem Zuwendungsbescheid zugrundeliegenden Planung und den baurechtlichen Vorschriften zu entsprechen hat. Ausgenommen sind hiervon unwesentliche Abweichungen von der Planung, die hier aber nicht gegeben sind. Vielmehr wird hier von einer erheblichen Abweichung ausgegangen, weil die Bürgerschaft eine Abkehr von der bisherigen bewilligten Bauplanung beschlossen hat, die so gravierend ist, dass sie ein neues Baugenehmigungsverfahren erfordert. Die IBSH stellt darüber hinaus klar, dass eine Bestandssanierung nicht förderfähig ist. Dies ergibt sich aus Ziff. 5.4 1. Spiegelstrich der hier angewandten Förderrichtlinie

Zusammenfassend ist nach Aussage der IBSH festzuhalten, dass es sich in beiden Fällen (erhebliche Abweichung von der bewilligten Planung und ggf. beabsichtigte Bestandssanierung) um nachträglich bekanntgewordene Tatsachen handelt, die den Zuwendungsgeber berechtigen würden, den Zuwendungsbescheid zu widerrufen. Die IBSH weist darauf hin, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Verstoß gegen die Nebenbestimmungen vorliegt oder ggf. eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel erfolgen könnte, die zu einem Widerruf des Zuwendungsbescheides gemäß § 117 LVwG führen kann. Der Widerruf des Zuwendungsbescheides steht im Ermessen des Zuwendungsgebers. Nach derzeitiger Einschätzung wäre es nicht ermessensfehlerhaft, wenn der Zuwendungsgeber von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen würde. Letztendlich hängt dieses aber von der Qualität des entsprechenden Widerrufsbescheides ab. Eine Ermessensentscheidung kann vom Gericht nur daraufhin überprüft werden, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten wurden, von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde oder die Behörde von dem ihr eingeräumten Ermessen gar keinen Gebrauch gemacht hat. Im Bereich der Zuwendungen wird von der Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die haushaltsrechtlichen Gründe der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei Vorliegen von Widerrufsgründen im Regelfall zum Widerruf einer Subvention zwingen, sofern nicht außergewöhnliche Umstände des Einzelfalles eine andere Entscheidung möglich erscheinen lassen; fehlt es an derartigen Umständen, so bedarf es keiner besonderen Ermessenserwägungen.

Die IBSH hat des Weiteren der Umplanungsbeauftragung nicht zugestimmt, weil nicht „unbedeutende Zweifel an einer Rechtmäßigkeit“ einer Zustimmung zur Fortführung der Umplanungsbeauftragung bestehen, weil diese mit erheblichen Abweichungen zur bisherigen Planung verbunden ist. Eine Fortführung der Umplanung ohne Zustimmung des Zuwendungsgebers ist ein Verstoß gegen die Nebenbestimmungen und berechtigt zum Widerruf des Zuwendungsbescheides. Mit Schreiben vom 03.05.2023 hat die IBSH der Hansestadt Lübeck mitgeteilt (siehe Anlage 2; VO/2023/12255-01), dass alle geplanten Veränderungen bei der Durchführung des Vorhabens vorher der IBSH zur Zustimmung vorzulegen sind. Dieses ergibt sich zudem auch aus dem Zuwendungsbescheid vom 22.12.2022 (II.1). Ob und unter welchen Voraussetzungen der Zuwendungsgeber Veränderungen zustimmen muss bzw. kann, ist nicht geregelt.

Die Hansestadt Lübeck ist aufgefordert, bis zum 04.08. eine Stellungnahme abzugeben. Die Abgabefrist wurde bis 14.08. verlängert.

III. Bewertung

1. Mit der Anhörung durch die IBSH besteht ein nicht unmaßgebliches Haushaltsrisiko von 19,1 Mio. € für den Fall des Widerrufs des Zuwendungsbescheides vom 22.12.2022. Die Finanzierungslücke wäre entweder über den städtischen Haushalt oder die Kulturstiftung abzudecken, angesichts der Größenordnung in Konkurrenz zu anderen Investitionsvorhaben aber mit erheblichen Fragezeichen versehen. Ein Verlust der Fördermittel wäre demgemäß kaum zu kompensieren, zumal nicht damit zu rechnen ist, dass bei einem Entzug der Fördermittel die Spendenbereitschaft zu steigern ist oder nicht sogar die Gefahr besteht, dass die Zusage von Spenden zurückgenommen wird. Formal wäre nach dem Haushaltsbeschluss die Abdeckung der Finanzierungslücke über einen Nachtragshaushalt zu ordnen.
2. Unzweifelhaft ist die Umplanung als wesentliche Abweichung von der bewilligten Planung anzusehen, zumal wenn eine neue Baugenehmigung erforderlich ist. Erkennbar ist schon heute, dass im Zuge der Umplanung die Einhaltung des Bewilligungszeitraums als kritisch anzusehen ist, da fraglich ist, dass das Vorhaben bis zum 31.12.2027 durchgeführt werden kann. Ein nur schlecht einschätzbares Risiko betrifft die Zustimmung und deren Zeitpunkt der Hofanlieger zur Anpassung der Grunddienstbarkeit zur möglichen Alternativvariante 6. Ferner ist heute nicht abschätzbar, inwieweit die Umplanung und die damit veränderte Bauausführung im Rahmen des Kostenrahmens des Bürgerschaftsbeschlusses vom 29.06.2023 bleiben.
3. Der Beauftragung der Umplanung stimmt die IBSH nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu, d.h. die LP 2 mit einer neuen Kostenschätzung ist nicht möglich. In diesem Sinne kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter ermittelt werden, ob der von der Bürgerschaft beschlossene Kostenrahmen eingehalten werden kann. Ohne die Bautragung der LP 2 sind auch die weiteren Leistungsphasen ausgeschlossen bis hin zur Genehmigungsplanung (LP 4), um festzustellen, unter welchen Voraussetzungen nach den baurechtlichen Vorschriften eine Genehmigung in Aussicht steht. Losgelöst hiervon ist parallel zum Bauantragsverfahren eine neue denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie, die als Vorstufe zur LP 2 ursprünglich geplant war, bedurfte nach Aussage der IBSH vom 19.06.2023 keiner Zustimmung, fand aber keine Zustimmung in der Bürgerschaft.

4. Ungeklärt ist, ob bei Widerruf des Zuwendungsbescheids ein neuer Förderantrag zum gleichen Vorhaben gestellt werden kann. Sollte dieses insoweit möglich sein, ist mit Sicherheit angesichts der Haushaltslage des Landes davon auszugehen, dass eine Förderung wie im bisherigen Umfang nicht mehr möglich sein wird. Der Zuwendungsgeber hat bereits mit Schreiben vom 21.02.2023 mitgeteilt (siehe Anlage 2, VO/2023/12037), dass dann die bisher gewährte Förderquote von 70% nicht mehr erreichbar wäre, sondern es bei der Regelförderquote von 60% bliebe. Zudem hat er bereits darauf hingewiesen, dass fraglich ist, ob überhaupt eine Förderung erfolgen könnte, weil durch die bereits begonnenen Arbeiten ggfs. von einem förderschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auszugehen ist. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass der Fördermittelgeber bereits mit Schreiben vom 11.01.2021 darauf hingewiesen hat, dass die Förderung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt und in den kommenden Jahren von einer angespannten Lage auszugehen ist. Hintergrund war die seinerzeitige Anfrage der Hansestadt Lübeck beim Fördermittelgeber, welche Auswirkungen eine Verzögerung des Verfahrens um 2-3 Jahre auf die Förderaussichten hätte.

5. Ungeklärt ist, inwieweit ein Änderungsantrag zum Zuwendungsbescheid Aussicht auf Erfolg hat. Aus den Förderbedingungen ergeben sich hier keine konkreten Anhaltspunkte. Der Zuwendungsgeber hat aber bereits in seinem Schreiben vom 21.02.2023 darauf hingewiesen, dass jeder Förderbescheid auf der Grundlage einer vorhabenbezogenen Kosten- und Finanzierungsplanung erstellt wird, die auf einem mit dem Bescheid genehmigten Raumprogramm und der dazugehörigen Fach- und Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben beruht. Es wird daher davon auszugehen sein, dass bei Änderungen, die in dieses „Geflecht“ erheblich eingreifen, nicht genehmigungsfähig sind bzw. die Verweigerung einer Genehmigung durch die Zuwendungsbehörde nicht ermessensfehlerhaft wäre. Die IBSH hat bereits festgestellt, dass die Umsetzung der Beschlusslage der Bürgerschaft eine erhebliche (wesentliche) Abweichung von der bewilligten Planung darstellt. Hieraus ergibt sich die Fragestellung, inwieweit die Alternativplanung ggü. der bewilligten Planung weiter verschlankt werden kann bzw. die Erheblichkeit der Abweichung reduziert werden kann und so eine wesentliche Abweichung vermieden werden kann:

- a. Der Verzicht auf einen Eingriff in den Gewölbekeller in Mengstraße 6 bei gleichzeitig notwendiger Realisierung eines sicheren Treppenhauses als Anbau auf der Blockbinnenhofseite ist eine erhebliche Abweichung von der bewilligten Planung. Hierbei beinhaltet die Alternativvariante 6 den geringsten Umplanungsaufwand und -kosten im Vergleich zur Variante 7. Die innenliegende Alternativvariante 4 wird von der Denkmalschutzbehörde abgelehnt. Mit der Variante 6 wird das Ziel aus dem Bürgerschaftsbeschluss erreicht, dass ein Eingriff in das Kellergewölbe in Mengstraße 6 unterbleibt. Diese Alternativvariante steht u.a. unter dem Vorbehalt einer zeitnahen Einigung mit den Hofanliegern. Jede der geprüften Varianten erfordert eine neue Baugenehmigung und auch eine neue denkmalrechtliche Genehmigung.

Eine weitere Änderung zur bewilligten Planung ist die Streichung des optionalen Veranstaltungsraums im Raumprogramm von Mengstraße 6 und der Verzicht auf eine thermische Konservierung. Wobei fraglich ist, ob die Rücknahme der Beschlusslage hier ausreichend wäre. Unabhängig von der Nutzung des Kellers erfordert das neue Treppenhaus an welcher Stelle auch immer eine Umplanung und eine neue Baugenehmigung und gerade dies führt zur erheblichen Abweichung von der genehmigten fachtechnischen Planung. Zumindest würde eine Rücknahme der Streichung des Kellers aus dem optionalen Raumprogramm dazu beitragen, dass die Kellersanierung, die zuvor zwingend zur Umsetzung des Gesamtvorhabens erforderlich war, (wieder) förderfähig wird. Der Zuwendungsgeber hatte bereits mit seinem Schreiben vom 21.02.2023 die Förderfähigkeit der „abgespeckten“ Kellersanierung in Frage gestellt.

- b. Es ist darzulegen, dass die Umsetzung einer Alternativplanung gemäß Variante 6 nach den baurechtlichen und denkmalrechtlichen Vorschriften genehmigungsfähig ist und die Realisierung im Bewilligungszeitraum ggf. durch Beschleunigungsmaßnahmen machbar ist. Wahrscheinlich wird bereits angesichts des zeitlichen Verzugs durch die Umplanung (mehrere Monate) sein, dass die Realisierung innerhalb des Bewilligungszeitraums nicht zu schaffen sein wird. Hier müsste der Zuwendungsgeber eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums im Rahmen des Änderungsantrags zum Zuwendungsbescheid in Aussicht stellen. Alternativ müsste die Hansestadt Lübeck das Risiko eingehen, Fördermittel nicht abrufen zu können, wenn der Bewilligungszeitraum überschritten wird. Dabei dürfte es entscheidend darauf ankommen, dass ein Abruf der Fördermittel in den vorgesehenen Tranchen erfolgen kann. Die letzte und größte Rate von 13,7 Mio. € steht im Haushaltsjahr 2025 zur Verfügung und kann dann innerhalb des Bewilligungszeitraumes bis Ende 2027 verwendet werden. Der Zuwendungsgeber hatte bereits mit Schreiben vom 21.02.2023 mitgeteilt, dass er die Aussichten für eine umfängliche Verlängerung des Bewilligungszeitraums für sehr gering hält.

- c. Der Zuwendungsgeber wird nur weiterhin den Zuwendungsbescheid aufrechterhalten bzw. einen geänderten Zuwendungsbescheid erlassen, wenn die Hansestadt Lübeck weiter zusichert, das bewilligte Vorhaben umzusetzen und eventuelle Kostensteigerungen im Bedarfsfall haushaltsmäßig zu ordnen. Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Gesamtfinanzierung gesichert ist. Das bedeutet in der Konsequenz, dass der entsprechende Bürgerschaftsbeschluss aufzuheben ist, wonach bei Überschreiten des Kostenrahmens von 33,5 Mio. € zzgl. Indexsteigerung und Umlagekosten nur noch eine Sanierung im Bestand erfolgen soll. Zumal bei einer Sanierung schon vom Grunde her, keine Fördermöglichkeiten bestehen und daher schon aus diesem Grund der Zuwendungsbescheid widerrufen werden könnte.

IV. Fazit

Aus den vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der IBSH und Weiterverfolgung der aktuellen Beschlusslage ein erhebliches Risiko besteht, dass der Zuwendungsbescheid in voller Höhe auf der Grundlage von § 117 LVwG zurückgenommen wird. Die beschlossene Alternativplanung stellt eine erhebliche Abweichung dar, die Realisierung innerhalb des Bewilligungszeitraums und die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit wird als ungewiss hinterfragt. Zudem wird die Zusage der Hansestadt Lübeck in Frage gestellt, das bewilligte Vorhaben umzusetzen, indem eine Kostendeckelung beschlossen wurde. In der Gesamtschau liegt hier ein Verstoß gegen die Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid vor und der Zuwendungsgeber nimmt nachträglich Kenntnis von Tatsachen, die ihn berechtigen, den Zuwendungsbescheid zu widerrufen, weil er bei Kenntnis dieser Tatsachen den Zuwendungsbescheid nicht erlassen hätte.

Die Umsetzung einer Alternativplanung ist mit großen Risiken verbunden, inwieweit der Zuwendungsbescheid aufrechterhalten, neu gestellt oder geändert werden kann bei Beibehaltung der zugesagten Fördersumme, die Ungewissheit über eine Einigung mit den Hofanliegern zur Anpassung der Grunddienstbarkeit, die Erteilung einer Bau- und denkmalrechtlichen Genehmigung und die Kostenentwicklung des Vorhabens bei weiteren zeitlichen Verzug. Insgesamt ist hier ein erhebliches Haushaltsrisiko festzustellen, unabhängig von einem immensen Imageschaden für das Vorhaben und die Hansestadt Lübeck.

In diesem Sinne kann das Risiko eines Widerrufs des Zuwendungsbescheids nur dadurch vermieden werden, dass die Beschlusslage zum Stopp der Ausführung der bewilligten Planung zurückgenommen wird.

Oliver Groth

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

Einschreiben/ Rückschein

Hansestadt Lübeck, Bereich Recht

Frau Britta Kappelmann
Markt 16d
23539 Lübeck

Landesprogramm Wirtschaft
Carsten Lorenzen
Tel. (0431) 9905 - 3678
Fax (0431) 9905 - 63678
carsten.lorenzen@ib-sh.de
Kiel, 23. August 2023

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

Vorhabensnummer: LPW21-G/2.3/79 (bitte stets angeben)

Vorhabenname: Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus

Rückmeldung zur Bitte um Verlängerung der Vorlagefrist einer Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Kappelmann,
sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

in Ihrem Schreiben vom 14.08.2023 bitten Sie um eine weitere Verlängerung der Vorlagefrist einer Stellungnahme zu unserem Anhörungsschreiben vom 21.07.2023 bis zum 04.09.2023. Als Begründung wurde die am 31.08.2023 stattfindende Sitzung der Bürgerschaft angeführt und dass Sie die dortige Beratung zu dem betreffenden Vorhaben gerne abwarten möchten.

Diese Begründung einer Fristverlängerung erscheint uns schlüssig.

Aus diesem Grund gestatten wir Ihnen hiermit die erbetene Verlängerung der Vorlagefrist einer Stellungnahme bis zum 04.09.2023.

Mit freundlichen Grüßen,

Investitionsbank Schleswig-Holstein



Carsten Lorenzen